

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 1030-2023/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 13 de octubre del 2023

**VISTO:**

El Expediente N.º 250-2023/SBNSDAPE que sustenta los **PROCEDIMIENTOS DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO A FAVOR DEL ESTADO Y LA DETERMINACIÓN DE LA ZONA DE DOMINIO RESTRINGIDO** del terreno denominado predio del Estado "PIU-105-05" con un área de **10 259,61 m<sup>2</sup>**, ubicado en la playa Chulliyachi, en la desembocadura del río Sechura y aproximadamente a 2.6km al sur del CC.PP. Chulliyachi, en el distrito y provincia de Sechura, departamento de Piura (en adelante "el predio"); y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la SBN"), es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargada de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales – Ley N.º 29151[1] (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA[2] (en adelante "el Reglamento");
2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 49º y 50º del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución N.º 0066-2022/SBN del 22 de septiembre del 2022, con el cual se aprueba el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA/ [3] (en adelante "el ROF de la SBN") la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante "la SDAPE") es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico – legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;
3. Que, el procedimiento administrativo de primera inscripción de dominio de predios del Estado, se encuentra sustentado en el artículo 36º de "la Ley" en concordancia con el artículo 118º de "el Reglamento" el cual prescribe que la inmatriculación en el Registro de Predios de los predios ubicados en zona de playa y de los terrenos propiedad estatal ubicados en la zona de dominio restringido corresponden a la SBN, la que deberá disponerse mediante resolución respectiva y que conjuntamente con la memoria descriptiva y el plano perimétrico – ubicación que la sustente, los cuales constituyen título suficiente para todos los efectos legales. Asimismo, este procedimiento está regulado en la Directiva N.º DIR-00008-2021/SBN denominada "Disposiciones para la primera inscripción de dominio de predios del Estado", aprobada por la Resolución N.º 0124-2021/SBN (en adelante "Directiva N.º DIR00008-2021/SBN");



cuatro decimales, conforme se describe en el Informe Preliminar N.º 00861-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de abril de 2023, el mismo que se encuentra sin inscripción registral y en la Zona de Dominio Restringido;

15. Que, mediante la S.I. N.º 15439-2023 presentada el 15 de junio de 2023, la Oficina Registral de Piura remitió el Certificado de Búsqueda Catastral (CBC) del 14 de junio de 2023, basado en el Informe Técnico N.º 005044-2023-Z.R.N.º I-SEDE PIURA/UREG/CAT, determinando que “el predio” se encuentra en un ámbito sin antecedentes registrales;

16. Que, con la finalidad de evitar afectaciones sobre derechos de alcance nacional o sobre derechos de terceros otorgados por las entidades estatales en el marco de sus competencias, que a su vez pudieran obstaculizar los procedimientos de primera inscripción de dominio a favor del Estado y la determinación de la zona de dominio restringido, de conformidad con lo previsto en “la Directiva N.º DIR00008-2021/SBN” y “el Lineamiento”, se procedió a efectuar consultas a distintas entidades, correspondiente a un área de terreno que comprende el litoral peruano en el departamento de Piura, la cual comprende el sector (área de mayor extensión donde se ubica “el predio”), obteniéndose la siguiente información:

16.1. Que, mediante Oficio N.º 000442-2023-DSFL/MC del 24 de mayo del 2023 (S.I. N.º 12952-2023), la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura informó que “el predio” no se encuentra superpuesto a ningún bien inmueble prehispánico en la zona materia de consulta;

16.2. Que, cabe mencionar que la **Autoridad Nacional del Agua – ANA** no ha emitido respuesta al Oficio N.º 03908-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de mayo de 2023, notificado el 03 de julio de 2023; la Gerencia de Rentas de la **Municipalidad Provincial de Sechura** no ha emitido respuesta al Oficio N.º 05131-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de julio de 2023, notificado el 04 de julio de 2023; el **Ministerio de Transportes y Comunicaciones – MTC** no ha emitido respuesta al Oficio N.º 03890-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de mayo de 2023, notificado el 23 de mayo de 2023, el **Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI** no ha emitido respuesta al Oficio N.º 03964-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de mayo de 2023, notificado el 18 de mayo de 2023; el **Gobierno Regional de Piura – GORE PIURA** no ha emitido respuesta al Oficio N.º 06487-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de agosto de 2023, notificado el 25 de agosto de 2023, la **Agencia de Promoción de la Inversión Privada - PROINVERSION** no ha emitido respuesta al Oficio N.º 05819-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de julio de 2023, notificado el 26 de julio de 2023, según los cuales, se le otorgó un plazo máximo de siete (07) días hábiles, bajo responsabilidad. Por lo tanto, considerando que dicho plazo máximo venció a la fecha, se continuará con el procedimiento de primera inscripción de dominio y determinación de zona de dominio restringido;

17. Que, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, se elaboró la Ficha Técnica N.º 00055-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de abril del 2023; según la cual, de la inspección técnica realizada el 07 de diciembre de 2022, se observa que “el predio” es un terreno eriazoso ribereño al mar con presencia de vegetación tipo gramíneas. Al respecto, se advirtió que el predio se encuentra desocupado;

18. Que, respecto al área de “el predio”, corresponde indicar que con la finalidad de corroborar lo descrito en el Informe Preliminar N.º 03434-2022/SBN-SGPE-SDAPE del 20 de diciembre del 2022, en la cual se señala la existencia de un área sin antecedente registral de 14 763,87 m<sup>2</sup>, la misma fue subdividida en dos áreas, de **10 259,61 m<sup>2</sup>** (“el predio”) y 4 197,61 m<sup>2</sup> (evaluado en el Expediente N.º 251-2023/SBNSDAPE);

19. Que, de acuerdo a la información del Geovisor de SERFOR detallado en el punto 3.27. del Informe de Brigada N.º 01106-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de septiembre de 2023, se verifica la existencia del “Manglar San Pedro de Vice”; por lo que, mediante Oficio N.º 04594-2023/SBN-DGPE-SDAPE, esta Superintendencia solicitó a la Municipalidad San Pedro de Vice, copia del contenido de la Resolución Municipal N.º 094-2000/MDV y la Ordenanza Municipal N.º 01-07/MDV/A, así como otros documentos que sustenten al sitio denominado Manglar San Pedro de Vice, por el cual se declaró como Área de Conservación Municipal y posteriormente Santuario Regional de Piura, ubicado en el distrito de Vice, provincia de Sechura y departamento de Piura, adjuntando lo documentos solicitados y detallándose en los siguientes numerales;

20. Que, bajo ese contexto, mediante Resolución Municipal N.º 094-2000-MDV, en referencia al artículo 65º inciso 3 de la Ley Orgánica de Municipalidades N.º 23853, vigente en ese entonces, la Municipalidad Distrital de Vice declaró Área de Conservación Municipal a los Manglares de San Pedro de Vice;

21. Que, ahora bien, por Acuerdo N.º 095-2003/GOB.REG.PIURA-CR de fecha 06 de agosto del 2003, declara al ecosistema del Manglar de San Pedro de Vice y bosque aledaño como Santuario Regional de Piura;

22. Que, de acuerdo a la Ordenanza Municipal N.º 01-07/MDV/A, indica que los manglares San Pedro de Vice son especiales por constituir el límite sur de los manglares de la costa occidental

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web. <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verifica>. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: 7914N20266

sudamericana, constituyéndose en un lugar que proporcionar refugio y alimentación a una rica y variada fauna encerrando una belleza paisajística que puede ser utilizada en beneficio de la conservación por medio del ecoturismo, favoreciendo el desarrollo de Vice;

**23.** Que, asimismo, en dicha ordenanza, cita al artículo 2, inciso c) de la Ley N.º 26834 – Ley de Áreas Naturales Protegidas, el cual establece que dentro de la protección de las áreas considera como objetivo primordial evitar la extinción de especies de flora y fauna silvestre, en especial aquellos de distribución restringida o amenazada;

**24.** Que, finalmente mediante S.I. N.º 20599-2023, se tiene información respecto a la mesa de trabajo del 13 de junio del presente año, donde tuvieron participación las siguientes entidades: Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas (SERNANP), Autoridad Nacional del Agua (ANA), Ministerio del Ambiente (MINAM) y un representante de esta Superintendencia, en la que acordaron lo siguiente: que, en caso de la existencia de un cuerpo de agua, áreas naturales protegidas, faja marginal, humedales, estuarios u otras condiciones de dominio público delimitados o no, que cuenten con reconocimiento oficial o no, se deberá dejar constancia a través de las resoluciones que sean emitidas por esta Superintendencia en la determinación de la ZDR con el fin de brindar protección registral como bienes del estado, por lo que no representaría perjuicio la presencia del sitio Ramsar denominado "Manglar San Pedro de Vice" al presente procedimiento;

**25.** Que, respecto, de la concesión de hidrocarburos identificado en la base gráfica de OSINERGMIN, se debe indicar que la denominación de "Hidrocarburos" comprende todo compuesto orgánico, gaseoso, líquido o sólido, que consiste principalmente de carbono e hidrógeno inclusive con de propiedad del Estado, siendo la cuenca de Talara la mayor fuente de extracción de petróleo a lo largo de los años. Sin embargo, cabe señalar que dicho recurso es un inmueble distinto y separado del predio donde se encuentre ubicada, entendiéndose con ello que, mediante una concesión de hidrocarburos no se transfiere derecho de propiedad respecto del predio donde se realiza la explotación y aprovechamiento de los recursos minerales, siendo estos últimos recursos bienes independientes del predio de donde se extrae;

**26.** Que, ahora bien, de la revisión del portal del OSINERGMIN con fecha 24 de agosto del 2023, se verificaron que se superpone parcialmente con el Lote Petrolero de explotación XXVI por parte de PETRO BAYOVAR INC., SUCURSAL DEL PERU y autorizado por Perupetro S.A., según D.S. N.º 073-2007-EM;

**27.** Que, en ese sentido, en relación al Decreto Supremo N.º 073-2007-EM, según el cual se aprueba el Contrato de Licencia para la exploración y explotación de Hidrocarburos del Lote XXVI ubicado en el Noroeste del Perú, al oeste del distrito y provincia de Sechura y departamento de Piura, suscrito entre Perupetro S.A. y PETRO TECH.PERUANA S.A (actualmente con razón social SAVIA PERU S.A). Al respecto, se tiene que el artículo 8º de la Ley N.º 26221, Ley de Hidrocarburos establece que Perupetro S.A. tiene derechos de propiedad sobre los hidrocarburos extraídos para el efecto de que pueda celebrar contratos de exploración y explotación o explotación de estos;

**28.** Que, siendo ello así, se advierte que las concesiones de hidrocarburos otorgadas en favor de terceros, las otorga Perupetro S.A. en representación del Estado; sin embargo, se debe tener en cuenta que suscribir contratos de licencia para exploración y/o extracción de hidrocarburos, no otorga ni constituye derechos de propiedad sobre la totalidad del predio que las ocupa en favor del Contratista. Por lo tanto, de acuerdo a los Lineamientos de ZDR, se tiene que **"el predio" no estaría comprendido dentro de los factores antrópicos que rompen la continuidad de la determinación de la ZDR, por la existencia de las concesiones de hidrocarburos;**

**29.** Que, teniendo en cuenta la naturaleza de "el predio" y el resultado de las acciones descritas en los considerandos precedentes; así como lo señalado en el Informe Brigada N.º 001106-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de septiembre de 2023; se concluye que "el predio" **i)** no cuenta con antecedentes registrales; **ii)** no se superpone con: **a)** Patrimonio arqueológico o cultural, **b)** predios rurales y comunidad campesina, **c)** zona urbana catastrada, **d)** faja marginal, **e)** zonas de áreas naturales protegidas y/o zonas de amortiguamiento, **f)** derechos acuícolas; **g)** predios formalizados o en proceso de formalización y **n)** propiedad de terceros, asimismo; y, **iii)** no existen factores naturales y antrópicos que rompan la continuidad de la Zona de Dominio Restringido; por lo que, corresponde a esta Superintendencia su inmatriculación a favor del Estado y la Determinación de la Zona de Dominio Restringido;

**30.** Que, encontrándose "el predio" sin inscripción registral y dentro de la ZDR, corresponde disponer la primera inscripción de dominio a favor del Estado y la determinación de la Zona de Dominio Restringido del predio eriazó de **10 259,61 m<sup>2</sup>**, de conformidad con el artículo 36º de "la Ley" en concordancia con el artículo 118º de "el Reglamento" y el artículo 2º del Decreto Supremo N.º 010-2008-VIVIENDA; así como, lo establecido en "el Lineamiento" y la "Directiva N.º DIR00008-2021/SBN";

De conformidad con lo dispuesto en “la Ley”, “el Reglamento”, “Texto Integrado del ROF de la SBN”, la “Directiva N.º DIR-00008-2021/SBN”, “Ley de playas”, “el Reglamento de la Ley de Playas”, “el Lineamiento”, la Resolución N.º 098-2023/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N.º 1184-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de octubre de 2023.

### SE RESUELVE:

**PRIMERO.-** Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del terreno eriazo denominado predio del Estado “PIU-105-05” con un área de **10 259,61 m<sup>2</sup>**, ubicado en la playa Chulliyachi, en la desembocadura del río Sechura, y aproximadamente a 2.6 km al sur del CC.PP. Chulliyachi; distrito y provincia de Sechura, departamento de Piura, según el plano y memoria descriptiva que sustentan la presente Resolución.

**SEGUNDO.-** Aprobar la **DETERMINACIÓN DE LA ZONA DE DOMINIO RESTRINGIDO** respecto del terreno eriazo denominado “predio del Estado “PIU-105-05” con un área de **10 259,61 m<sup>2</sup>**.

**TERCERO.-** Remítase la presente resolución y la documentación técnica que la sustenta a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, para la inmatriculación y determinación de la zona de dominio restringido del predio del Estado “PIU-105-05” y la inscripción correspondiente.

**CUARTO.-** Publicar la presente Resolución en el diario oficial “El Peruano” y en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)).

Regístrese y publíquese.-

**Firmado por**  
**FERNANDO JAVIER LUYO ZEGARRA**  
**Subdirector (e)**  
**Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal**  
**SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES**

[1] Aprobado por Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

[2] Publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 11 de abril de 2021.

[3] Publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 16 de septiembre de 2022.

[4] Publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 08 de setiembre de 1997.

[5] Publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 26 de abril de 2006.

[6] “Dictan medidas para la supervisión de la Zona de Playa Protegida y de la Zona de Dominio Restringido a cargo de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y su inmatriculación en el Registro de Predios”, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 15 de marzo de 2008.