



**RESOLUCIÓN N° 1032-2023/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 16 de octubre del 2023

**VISTO:**

El Expediente N.° 246-2023/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-103-04" con un área de **159 645,63 m<sup>2</sup>** ubicado a la altura de los manglares San Pedro de Vice, al norte de la playa Chulliyachi, al sur del río Sechura y aproximadamente a 5.80 km al oeste de la ciudad de Sechura; 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.° 29151[1] (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.° 008-2021-VIVIENDA[2] (en adelante "el Reglamento");
2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 49° y 50° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución N.° 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.° 011-2022-VIVIENDA[3] (en adelante "el ROF de la SBN") la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatral (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 36° de "la Ley" en concordancia con el artículo 118° 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.° DIR-00008-2021/SBN denominada "Disposiciones para la primera inscripción de dominio de predios del Estado", aprobada por la Resolución N.° 0124-2021/SBN (en adelante "Directiva N.° DIR00008-2021/SBN");

4. Que, es necesario precisar que de conformidad al numeral 18.1 del artículo 18° de "la Ley", "Las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales se encuentran obligadas a efectuar, de oficio y progresivamente, la primera inscripción de dominio y otras acciones de saneamiento físico legal de los inmuebles de su propiedad o que se encuentren bajo su competencia o administración, hasta su inscripción en el Registro de Predios y su registro en el SINARIP." Es decir, la primera inscripción de dominio a favor del Estado ha sido regulado como un procedimiento

de oficio;

**5.** Que, en relación al procedimiento de Determinación de la Zona de Dominio Restringido, es pertinente señalar que mediante la Ley N.º 26856<sup>[4]</sup> (en adelante la “Ley de Playas”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 050-2006-EF<sup>[5]</sup> (en adelante el “Reglamento de la Ley de Playas”) declaran que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establecen zona de dominio restringido (en adelante “la ZDR”), comprendiendo esta última el límite posterior a la franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea (en adelante “LAM”), proyectando desde dicho punto un trazo de 200 metros perpendicular a ese límite posterior, siempre que exista continuidad geográfica en toda esa área;

**6.** Que, el artículo 2º de la “Ley de Playas” define a la ZDR como la franja de 200 metros ubicada a continuación de la franja de 50 metros paralela a la línea de alta marea, siempre que exista continuidad geográfica en toda el área; es decir, que no existan accidentes geográficos tales como acantilados, lagos, montañas, lomas, carreteras, terminales pesqueros o marítimos y otras situaciones similares que rompan con la continuidad geográfica de la playa, concepto que es concordado por el artículo 4º y 6º del “Reglamento de la Ley”. Cabe señalar que dichos factores que rompen la continuidad geográfica se encuentran clasificados en factores naturales y factores antrópicos, cuyas definiciones se encuentran previstas en el Lineamiento N.º 001-2021/SBN, denominado “Lineamientos para la Determinación de la Zona de Dominio Restringido”, aprobado mediante la Resolución N.º 0059-2021/SBN del 23 de julio de 2021 (en adelante “el Lineamiento”);

**7.** Que, en línea con ello, el artículo 5º del “Reglamento de la Ley” establece que para determinar la ZDR se tomará como punto de partida de la medición, el límite posterior de la franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea, proyectando desde dicho punto un trazo de 200 metros perpendicular a ese límite posterior;

**8.** Que, en virtud a “el Lineamiento” que establecen en el litoral del país, se debe tener en consideración lo descrito en el numeral 4.2, el cual precisa que para la determinación de la ZDR se debe contar con: **a)** Una LAM debidamente aprobada por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas (en adelante “la DICAPI”); y, **b)** Información gráfica digital de la LAM y la línea paralela de 50 metros;

**9.** Que, esta Superintendencia tomó conocimiento que mediante la Resolución Directoral N.º 393-2021-MGP/DGCG del 07 de junio de 2021, la DICAPI resolvió aprobar el Estudio de Determinación de la línea de más Alta Marea (LAM) y límite de la franja ribereña hasta los 50 metros de ancho paralela a la LAM, ubicada en los distritos de Máncora, Los Órganos, El Alto, Lobitos, Pariñas, La Brea, Vichayal, Colán, Paita, Vice y Sechura, provincias de Talara, Paita y Sechura en el departamento de Piura, información remitida a esta Superintendencia en su oportunidad; por lo que, se cumplen con los requisitos citados;

**10.** Que, el artículo 2º del Decreto Supremo N.º 010-2008-VIVIENDA<sup>[6]</sup>, establece que la inmatriculación de la Zona de Playa Protegida y de los terrenos de propiedad estatal ubicados en la Zona de Dominio Restringido en el Registro de Predios, se efectuará mediante Resolución de la SBN;

**11.** Que, de acuerdo a lo establecido en el numeral 118.2 del artículo 118º de “el Reglamento”, la determinación de la Zona de Dominio Restringido, conforme a la normatividad de la materia, es efectuada por la SBN, de oficio, a partir de la determinación de la LAM y de la franja ribereña paralela no menor de cincuenta (50) metros de ancho, efectuada por la DICAPI;

**12.** Que, la Séptima Disposición Complementaria Final de la Directiva N.º DIR00008-2021/SBN dispone que el procedimiento de determinación de la zona de dominio restringido a que hace referencia el artículo señalado precedentemente, la SBN aplica la citada directiva en lo que fuera pertinente;

**13.** Que, de acuerdo con el numeral 5.3.5.1 de “el Lineamiento” y el numeral 6.4 de la “Directiva N.º DIR00008-2021/SBN”, la aprobación y determinación de la Zona de Dominio Restringido, y la primera inscripción de dominio del predio en favor del Estado, se efectuará a través de una resolución emitida por la unidad de organización competente del Gobierno Regional, según corresponda o la SDAPE, en caso sea SBN;

14. Que, se aperturó el Expediente N.° 246-2023/SBNSDAPE, con la finalidad de evaluar de oficio el procedimiento de primera inscripción de dominio de “el predio”, con un área inicial de 672 725,89 m<sup>2</sup>, reduciéndose a un área final de **159 645,63 m<sup>2</sup>** ubicado a la altura de los manglares San Pedro de Vice, al norte de la playa Chulliyachi, al sur del río Sechura y aproximadamente a 5.80 km al oeste de la ciudad de Sechura, distrito y provincia de Sechura, departamento de Piura, conforme consta en la documentación técnica inicial con la que se aperturó el expediente, el mismo que se encuentra sin inscripción registral y en la Zona de Dominio Restringido;

15. Que, mediante el Oficio N.° 05126-2023-SUNARP/ZRI/UREG/ORT (S.I. N.° 17501-2023) presentado el 03 de julio de 2023, la Oficina Registral de Piura remitió el Certificado de Búsqueda Catastral (CBC) del 07 de julio de 2023, el mismo que se sustenta en el Informe Técnico N.° 005938-2023-Z.R.N.°I-SEDE PIURA/UREG/CAT, determinando que “el predio” se encuentra en un ámbito sin antecedentes registrales;

16. Que, mediante Oficio N.° 483-2023-SERNANP-DDE del 11 de julio del 2023 (S.I. N.° 18193-2023), la Dirección de Desarrollo Estratégico del SERNANP indicó que “el predio” no se encuentra superpuesto a Áreas Naturales Protegidas de Administración Nacional, Regional, Privada ni Zona de Amortiguamiento;

17. Que, mediante Oficio N.° 00718-2023-DSFL/MC (S.I. N.° 21097-2023) presentado el 08 de julio de 2023, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura, informó que sobre “el predio” no se superpone ningún bien inmueble prehispánico – BIP;

18. Que, mediante Oficio N.° 9188-2023-MTC/19.03 (S.I. N.° 21623-2023) presentado el 08 de agosto del 2023, el Ministerio de Transportes y Comunicaciones – MTC, indicó que no se identifica que sobre “el predio” transcurra parte de las trayectorias de las Rutas del SINAC. Cabe precisar solo se hace referencia exclusivamente a las carreteras existentes que están registradas en el clasificador de Rutas del SINAC (D.S. N.° 011-2016-MTC);

19. Que, mediante Oficio N.° 036-2023-MPS-GM/GDU (S.I. N.° 22595-2023) presentado el 17 de agosto de 2023, La Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Sechura, informó que sobre “el predio” no se registra ninguna posesión o inscripción de predio catastral en esa zona estatal;

20. Que, cabe mencionar que la **Autoridad Nacional del Agua – ANA** no ha emitido respuesta al Oficio N.° 05122-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de julio de 2023, notificado el 04 de julio de 2023, la Gerencia de Rentas de la **Municipalidad Provincial de Sechura**, no ha emitido respuesta al Oficio N.° 05123-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de julio de 2023, notificado el 05 de julio de 2023, el **Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI** no ha emitido respuesta al Oficio N.° 05124-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de junio de 2023, notificado el 04 de julio de 2023, el **Gobierno Regional de Piura – GORE PIURA**, no ha emitido respuesta al Oficio N.° 05482-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de julio de 2023, notificado el 24 de julio de 2023, la **Agencia de Promoción de la Inversión Privada – PROINVERSION** no ha emitido respuesta al Oficio N.° 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 venció, se continuará con el procedimiento de Primera Inscripción de Dominio y determinación de Zona de Dominio Restringido;

21. Que, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, se elaboró la Ficha Técnica N.° 00382-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de diciembre del 2022, y Ficha Técnica aclaratoria N.° 00053-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de abril del 2023;

22. Que, de la inspección técnica realizada el 06 de diciembre de 2022, se observa que “el predio” es un terreno eriazos ribereño al mar con presencia de vegetación tipo manglar y gramíneas. Al respecto, se advirtió que el predio se encuentra parcialmente ocupado por la presencia de dos (2) estructuras de concreto en estado de deterioro; sin embargo, no es utilizado para fines de vivienda. Cabe mencionar que en dicha estructura se dejó un acta de constancia de notificación;

23. Que, en línea con ello, en cumplimiento con el numeral 5.3.2.3 de “el Lineamiento”, se realizó la **publicación en el Portal Web de la SBN el 24 de julio de 2023** y mediante el Memorándum N.º 01156-2023/SBN-GG-UTD del 07 de julio de 2023; la Unidad de Trámite Documentario (en adelante “la UTD”) de esta Superintendencia comunicó la publicación del edicto en el **Diario Oficial “El Peruano” el 29 de junio de 2023**. Con relación a la **publicación en el diario de mayor circulación de la Región**, la UTD indicó que la publicación se realizó en el diario “**La Republica**” el **06 de abril de 2023**. De ello, no se obtuvo descargo o respuesta alguna de algún tercero interesado, por lo que, se continúa con los procedimientos de Primera Inscripción de Dominio y determinación de Zona de Dominio Restringido respecto de “el predio”.

24. Que, de la revisión del Geovisor **SIGDA** “Sistema de Información Geográfica de Arqueología”, al 07 de septiembre de 2023, se advierte que “el predio” **no** recae sobre ningún área declarada como Patrimonio Arqueológico o Cultural;

25. Que, de la revisión del Geovisor **OBSERVATORIO SNIRH** “Sistema de Información Geográfica de la Autoridad Nacional del Agua (ANA)”, al 07 de septiembre de 2023, se tiene que sobre “el predio” **no** recae faja marginal;

26. Que, de la revisión del Geovisor **CATASTRO ACUÍCOLA** “Sistema de Información Geográfica de PRODUCE”, al 07 de septiembre de 2023, se observó que “el predio” **no** recae sobre derechos acuícolas;

27. Que, de la revisión del Geovisor “**GEO ANP - Visor de las Áreas Naturales Protegidas**”, al 07 de septiembre de 2023, se tiene que “el predio” **no** recae sobre áreas catalogadas como Áreas Naturales Protegidas;

28. Que, de la revisión del Geovisor “**GEO LLAQTA**”, al 07 de septiembre de 2023, se tiene que “el predio” **no** recae sobre ningún predio formalizado por COFOPRI y/o zona urbana catastrada alguna;

29. Que, se procedió a realizar la descarga de la Información Espacial **SINAC (D.S. N.º 011-2016-MTC)** del portal institucional del Ministerio de Transportes y Comunicaciones, al 22 de agosto de 2023, se tiene que “el predio” **no** recae sobre vía nacional, departamental o local alguna;

30. 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 01076-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de septiembre de 2023; se concluye que “el predio” no cuenta con antecedentes registrales y, a su vez no se superpone con: **a)** ningún sitio arqueológico, zona arqueológica monumental ni sobre paisaje arqueológico, **b)** faja marginal, **c)** derecho acuícola, **d)** áreas catalogadas como áreas naturales protegidas y/o zonas de amortiguamiento, **e)** predios rurales y comunidades campesinas, **f)** zona urbana catastrada, **g)** áreas en proceso de formalización, **h)** propiedad de terceros, **i)** sobre vía nacional, departamental y/o vecinal, y **j)** sobre las áreas correspondientes al catastro minero, ni sobre áreas restringidas; sin embargo, si recae sobre sitio Ramsar “Manglares de San Pedro de Vice”, no resultando ello, un impedimento para proseguir con el trámite del presente expediente; por lo que, corresponde a esta Superintendencia su inmatriculación a favor del Estado y la Determinación de la Zona de Dominio Restringido;

31. 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 eriazado de **159 645,63 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”, “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 1188-2023/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-103-04" con un área de **159 645,63 m<sup>2</sup>**, ubicado a la altura de los manglares San Pedro de Vice, al norte de la playa Chulliyachi, al sur del río Sechura y aproximadamente a 5.80 km al oeste de la ciudad de Sechura; 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-103-04" con un área de **159 645,63 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-103-04" 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.-**

**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.