

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 1110-2023/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 31 de octubre del 2023

VISTO:

El Expediente N.º 874-2023/SBNSDAPE que sustenta los **PROCEDIMIENTOS DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO Y DETERMINACIÓN DE LA ZONA DE DOMINIO RESTRINGIDO** del terreno denominado predio del Estado "PIU-147-02" con un área de **9 379,18 m²**, ubicado al sur de la desembocadura de las quebrada de Avip y al norte de la quebrada la Trampa, en la Reserva Natural de Illescas, aproximadamente a 20 metros del Km. 49 de la vía departamental PI-109, 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 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 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 de 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 "la Directiva N.º 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 SINABIP (...)”*; es decir, la primera inscripción de dominio a favor del Estado ha sido regulada 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.° 26856[4] (en adelante la “Ley de Playas”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.° 050-2006-EF[5] (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 2° 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 4° y 6° 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.° 001-2021/SBN, denominado “Lineamientos para la Determinación de la Zona de Dominio Restringido”, aprobado mediante la Resolución N.° 0059-2021/SBN del 23 de julio de 2021 (en adelante “el Lineamiento”);

7. Que, en línea con ello, el artículo 5° 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.° 393-2021-MGP/DGCG del 7 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 Organos, El Alto, Lobitos, Pariñas, La Brea, Vichayal, Colán, Paíta, Vice y Sechura, provincias de Talara, Paíta 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 2° del Decreto Supremo N.° 010-2008-VIVIENDA[6], 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 118° 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.° 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.° 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, al impulsarse de oficio los presentes procedimientos, como parte del diagnóstico técnico legal a realizarse, se identificó un área de estudio inicial de **833 091,43 m²** (sector “PIU-147”) ubicado al norte de la playa La Garita, al sur de la desembocadura de la quebrada Avic, aproximadamente al sur del Km. 35 de la Vía PE-04 (carretera El Cruce - Bato), del distrito y provincia de Sechura, 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: 8G37213303

departamento de Piura;

15. Que, a efectos de determinar la condición jurídica de "el predio", se solicitó información a la Oficina Registral de Piura de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, requerimiento que fue atendido mediante la S.I. N.° 26283-2022 recepcionada el 04 de octubre de 2022, que remite el Certificado de Búsqueda Catastral (CBC) del 04 de octubre de 2022, basado en el Informe Técnico N.° 009257-2022-Z.R.N.° I-SEDE-PIURA/UREG/CAT;

16. Que, continuando con la evaluación en gabinete del sector "PIU-147" (el cual forma parte "el predio") se identificaron áreas que no se ubican dentro de la ZDR (como área de playas, entre otros ámbitos), por lo que, se procedió a descartar las mismas, generándose la reducción del área de estudio a **194 039,94 m²** (franja de 200 metros ubicada a continuación de la franja de línea de 50 metros paralela a la LAM); quedando la diferencia en la zona de playa, área acuática y en la zona adyacente a la ZDR; posteriormente se identificó afloramientos rocosos, por lo que en atención al numeral 4.3 de "el Lineamiento", al constituir factores que generan la ruptura de la continuidad de la playa, el área en estudio se vio reducida a **146 749,52 m²**, la misma que se disgrega en 2 (dos) polígonos, siendo uno de ellos el área de **9 379,18 m²** ("el predio") sin antecedente registral;

17. 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 zona de dominio restringido, de conformidad con lo previsto en "la Directiva N.° 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 predio", obteniéndose la siguiente información:

17.1. Mediante Oficio N.° 000726-2022-DSFL/MC (S.I. N.° 21030-2022) presentado el 10 de agosto de 2022, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura – MINCUL, informó que el ámbito en consulta se superpone con los siguientes sitios arqueológicos: Reserva de Conchalitos, Punta Malacas, Punta Balcones, Punta Pariñas, Las Capullanas, Conchal Lobitos y Punta Monte; asimismo, no se descarta la presencia de monumentos arqueológicos en jurisdicciones, todavía no registrados; sin embargo, de la revisión del Geovisor SIGDA, se advirtió que "el predio" no reporta incidencias;

17.2. Mediante Oficio N.° D001054-2022-COFOPRI-OZPIU (S.I. N.° 21799-2022, S.I. N.° 21809-2022 y S.I. N.° 21914-2022) presentado el 18 y 19 de agosto de 2022, el Organismo de Formalización y de la Propiedad Informal - COFOPRI informó que dicho polígono se encuentra superpuesto gráficamente con diversos pueblos formalizados; sin embargo, de la revisión del Geovisor GEOLLACTA, se advirtió que "el predio" no reporta incidencias;

17.3. Mediante los Oficios N.° 1371 y 1463-2022/GRP-420010-420613 (S.I.s Nros.° 22671 y 24189-2022) del 28 de agosto y 09 de setiembre de 2022, la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Piura, señaló que no cuenta con información;

17.4. Mediante Oficio N.° 714-2022-OSG/MPP (S.I. N.° 22882-2022) presentado el 31 de agosto de 2022 y Oficio N.° 851-2022-OSG/MPP (S.I. N.° 26876-2022) presentado el 11 de octubre de 2022, la Municipalidad Provincial de Piura informó que no dispone de acervo documentario de la Oficina Planificación Territorial, de manera física ni digital; asimismo, según el Plan de Desarrollo Urbano de Piura, no involucra Zonas de Dominio Restringido para identificación de contribuyentes, ni de asociación de pobladores ni colindantes, lo que imposibilita remitir copias de planos visados en formato digital;

17.5. Mediante Oficio N.° 518-2022-SERNANP-DDE (S.I. N.° 23502-2022) presentado el 06 de setiembre de 2022 y Oficio N.° 582-2022-SERNANP-DDE (S.I. N.° 24207-2022) presentado el 13 de setiembre de 2022, la Dirección de Desarrollo Estratégico del Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado - SERNANP informó que el ámbito se encuentra parcialmente al interior de la Reserva Nacional de Illescas;

17.6. En atención a lo antes señalado, conforme al Acuerdo del 13 de junio de 2023 (S.I. N.° 20599-2023), en la sede de SBN se llevó a cabo la Mesa de Trabajo con los representantes de diversas entidades, entre ellas, el SERNANP, para fijar acuerdos en relación al procedimiento de zona de dominio restringido. En ese sentido, se acordó que la SBN procederá con los procedimientos de ZDR y Primera Inscripción de dominio sobre áreas donde existan Áreas Naturales Protegidas u otras condiciones de bien de dominio público, sea que se encuentren delimitados o no o que cuenten con reconocimiento oficial. Para lo cual, en esta resolución **se deja constancia de la convivencia entre la condición de bien de dominio público (ANP) superpuesto con los procedimientos de determinación de la Zona de Dominio Restringido y Primera Inscripción de Dominio, correspondiente a "el predio" a fin de coadyuvar su protección registral como bienes del Estado y sin perjuicio de la aplicación de la legislación especial a cada uno de dichos supuestos y las competencias que correspondan a cada sector;**

17.7. Mediante Documento s/n recepcionado el 08 de setiembre de 2022 (S.I. N.° 23691-2022); la Dirección de Disponibilidad de Predios del Ministerio de Transportes – MTC informó que por el área de consulta transcurren parte de las Rutas Vecinales y Rutas Departamentales del Departamento de Piura, y parcialmente parte de las trayectorias de las Rutas Nacionales Nros.° PE-04 y PE-1NK; por lo que se efectuó la revisión del Geovisor SINAC, advirtiéndose superposición parcial de la vía departamental proyectada con Cod. Ruta PI-109 denominado Emp. PE-04 sobre “el predio”; sin embargo, teniendo en cuenta que dicha infraestructura vial (PI-109) se encuentra en proyecto; no estaría comprendido dentro de los factores antrópicos que rompen la continuidad de la determinación de la ZDR;

17.8. Mediante Oficio N.° 0203-2022-ANA-AAA.JZ (S.I. N.° 23987-2022) presentado el 12 de setiembre de 2022; la Autoridad Nacional Del Agua - ANA, comunico sobre la delimitación de la faja marginal del río Chira aprobada con Resolución Directoral N.° 435-2018-ANA-AAA-JZ y de veintidós (22) licencias de uso de agua de mar en el área consultada; sin embargo, de la revisión del Geovisor OBSERVATORIO SNIRH, se advirtió que “el predio” no reporta incidencias;

17.9. Mediante Oficio N.° 828-2022/GRP-490000 (S.I. N.° 25924-2022) presentado el 30 de setiembre de 2022 y Oficio N.° 77-2023/GRP-490000 (S.I. N.° 09595-2023) presentado el 19 de abril de 2023; la Gerencia Regional de Saneamiento Físico Legal de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Piura – PRORURAL, informó que el polígono presentado se encuentra en zona no catastrada y recae dentro de la Comunidad Campesina de Sechura. Asimismo, se adjuntó 01 CD el cual contiene una carpeta, en donde se muestran los polígonos de propiedad de terceros, comunidades campesinas y terrenos eriazos que recaen sobre el predio “zona de dominio restringido”; por lo que se efectuó la revisión del Geovisor SICAR “Sistema Catastral para Predios Rurales de MIDAGRI”, advirtiéndose que “el predio” recaería sobre el área pretendida de la Comunidad Campesina de Sechura;

17.10. Teniendo en cuenta la incidencia advertida en el párrafo que antecede, se debe precisar que dicha superposición gráfica tiene carácter referencial; por lo que, del estudio de la S.I. N.° 23644-2022 (remitida por Gerencia Regional de Saneamiento Físico Legal de la Propiedad Rural Estatal del Gobierno Regional de Piura) así como de lo desarrollado en el diagnóstico preliminar elaborado en el expediente que sustenta la presente resolución, se realizó la reconstrucción de los polígonos con lo que se pudo determinar que “el predio” no recaería sobre la Comunidad Campesina San Martín de Sechura.

17.11. Mediante Oficio N.° 036-2022-MPS-GDU/SGCyAH (S.I. N.° 33224-2022) presentado el 07 de diciembre de 2022; la Municipalidad Provincial de Sechura, informó que “el predio” en estudio se superpone con polígonos correspondientes a trámites de inscripción catastral de predios en las zonas de playa y dominio restringido, los cuales han sido declarados improcedentes;

17.12. Mediante Oficio N.° 080-2023/PROINVERSION/SG (S.I. N.° 09698-2023) presentado el 20 de abril de 2023; la Agencia de Promoción de la Inversión Privada – PROINVERSIÓN, informó que en el portal institucional de PROINVERSIÓN se encuentra publicado el listado de proyectos que se encuentran en cartera y los que se encuentran adjudicados, en el cual se podrá efectuar una búsqueda por regiones; siendo que de la revisión de dicho portal web, se verificó que “el predio” no recae sobre proyectos bajo la modalidad de Asociaciones Público Privadas (APP) y Proyectos en Activos (PA) en cartera;

17.13. De la revisión del Geovisor OSINERMING se tiene que recae sobre el Lote petrolero XXVII de exploración a favor de PETRO BAYOVAR INC, SUCURSAL DEL PERU, en mérito al según D.S. N.° 023-2009-EM y su modificatoria mediante D.S N.° 034-2016-EM; sin embargo, efectuada la inspección el día 10 de agosto del 2023, se observó que “el predio”, se encuentra libre de ocupación por parte de terceros, entendiéndose con ello que, no existe indicios que sobre el predio se estuviera ejerciendo actividad minera; por lo tanto, se tiene que “el predio” no estaría comprendido dentro de los factores antrópicos que rompen la continuidad de la determinación de la ZDR, de conformidad con lo regulado en el literal a) del numeral 4.3.2 de “el Lineamiento”.

17.14. Por lo tanto, de acuerdo a las consultas y Geovisores de entidades se concluye que “el predio” no estaría comprendido dentro de los factores antrópicos que rompen la continuidad de la determinación de la ZDR, de conformidad con lo regulado en el literal a) del numeral 4.3.2 de “el Lineamiento”.

18. Que, con los resultados de la fase de gabinete, se procedió con la inspección técnico legal de “el predio” a efectos de corroborar o descartar los elementos advertidos producto del diagnóstico técnico legal preliminar, la misma que se llevó a cabo el 10 de agosto de 2023, conforme se detalla en la Ficha Técnica N.° 00295-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de agosto del 2023, advirtiéndose que sobre “el predio” no existen ocupaciones, ni factores naturales y antrópicos que rompan la continuidad de la zona de dominio restringido; además, lo describe como terreno eriazo ribereño al mar con presencia de poca vegetación espinosa y de tipo xerofitas;

19. 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 01146-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 29 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 o comunidad campesina, **c)** zona urbana catastrada, **d)** faja marginal, **e)** derechos acuícolas; **f)** predios formalizados o en proceso de formalización **g)** proyectos bajo la modalidad de Asociaciones Público Privadas (APP) y Proyectos en Activos (PA) en cartera y **h)** propiedad de terceros, y; y **iii)** no existen factores naturales y antrópicos que rompan la continuidad de la Zona de Dominio Restringido. Asimismo, si bien recae sobre Área Natural Protegida Reserva Nacional de Illescas, la vía departamental PI-109 y el Lote Petrolero XXVII, los mismos no son impedimento para determinar la Zona de Dominio Restringido;

20. 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 eriazo de **9 379,18 m²**, 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 de la Ley”, “la Ley de playas”, “el Reglamento de la Ley de Playas”, “el Lineamiento”, “ROF de la SBN”, la Resolución N.º 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N.º 1312-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 27 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-147-02”** con un área de **9 379,18 m²**, ubicado al sur de la desembocadura de las quebrada de Avip y al norte de la quebrada la Trampa, en la Reserva Natural de Illescas, aproximadamente a 20 metros del Km. 49 de la vía departamental PI-109, en el 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-147-02”** con un área de **9 379,18 m²**.

TERCERO.- Remítase la presente resolución y la documentación técnica que la sustenta a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, para 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).

Regístrese y publíquese. -

Firmado por
CARLOS ALFONSO GARCÍA WONG
Subdirector
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

[1] Aprobado por Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA, publicado 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 08 de setiembre de 1997.

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

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

[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.