

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 1270-2023/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 5 de diciembre del 2023

VISTO:

El Expediente N.° 258-2023/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-104-03" con un área de **47 455,52 m²**, ubicada en la playa Chulliyachi, aproximadamente a 250 metros al oeste de los manlares de Chulliyachi, y al norte de la desembocadura del río Sechura, 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.° 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 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 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 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.° 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 "la 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 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 de **658 136,42 m²**, ubicado al sur del CC.PP Chulliyachi y al oeste de los CC.PP. Tres de Enero y Víctor Raul de la Torre, en el distrito y provincia de Sechura, departamento de Piura. Luego de la evaluación respectiva, se identificó áreas que no se ubican dentro de la ZDR (como área de playas, entre otros ámbitos[7]), por lo que se procedió a descartar las mimas, generándose la reducción del área de intervención a **368 405,63 m²**; cabe mencionar que, para fines operativos dicha área se subdividió en tres (03) polígonos, siendo uno de ellos “el predio” con una extensión de **47 452,56 m²**; sin embargo, debido a la configuración de información vectorial de los vértices de la paralela de 50 metros de la LAM, aproximados a cuatro decimales, generándose finalmente el área de **47 455,52 m²**, conforme se describe en el Informe Preliminar N.º 00863-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de abril de 2023;

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, la misma que mediante documento S/N recepcionado el 03 de julio de 2023 (S.I. N.º 16972-2023), la Oficina Registral de Piura remitió el Certificado de Búsqueda Catastral (CBC), basado en el Informe Técnico N.º 005622-2023-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 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 sobre “el predio”, obteniéndose la siguiente información:

16.1. Mediante Oficio N.º 000438-2023-DSFL/MC recepcionado el 23 de mayo de 2023 (S.I. N.º 12813-2023) y el Oficio N.º 000801-2023-DSFL/MC recepcionado el 04 de septiembre de 2023 (S.I. N.º 23983-2023); la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura – MINCUL, informó que el ámbito en consulta no se encuentra superpuesto con ningún Bien Inmueble Prehispánico – BIP; además, de la revisión del Geovisor SIGDA, se advirtió que “el predio” no reporta incidencias.

16.2. Mediante Oficio N.º 341-2023-SERNANP-DDE recepcionado el 12 de junio de 2023 (S.I. N.º 15063-2023) y Oficio N.º 397-2023-SERNANP-DDE recepcionado el 14 de junio de 2023 (S.I. N.º 15288-2023); la Dirección de Desarrollo Estratégico del Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado – SERNANP, informó que “el predio” no se encuentra superpuesta sobre Áreas Naturales Protegidas, Áreas de conservación Regional, Áreas de Conservación Privada, ni Zonas de Amortiguamiento; además, de la revisión del GEO ANP “Visor de las Áreas Naturales Protegidas” de SERNANP, se advirtió que “el predio” no reporta incidencias.

16.3. Mediante Oficio N.º 888-2023/GRP-420010-420610 recepcionado el 16 de junio del 2023 (S.I. N.º 15524-2023); la Dirección Regional de Agricultura – GORE Piura, pone en conocimiento que la Gerencia Regional de Saneamiento Físico Legal de la Propiedad Rural y Estatal, mediante Oficio N.º 225-2023/GRP-490000 de fecha 05 de junio del 2023, informa que el polígono en estudio recae en zona no catastrada; sin embargo, de la revisión del Geovisor SICAR, se advirtió que “el predio” recae sobre áreas pretendidas de la CC. San Martín de Sechura.

16.4. En atención a dicha información, se vio por conveniente considerar el Informe de Brigada N.º 00383-2023/SBN-DGPE-SDAPE, el cual realiza la actualización de la base gráfica de ZDR respecto a los polígonos que comprenden los ámbitos de la Comunidad Campesina San Martín de Sechura y la Fundación Comunal San Martín de Sechura; por lo que, la reconstrucción se efectúa en base a la información técnica remitida por el GORE-PIURA y Título Archivado 41966-133; en ese sentido, para el presente informe se utilizó dicha información, verificándose que sobre “el predio” no recaería sobre áreas pretendidas ni de propiedad de la “Comunidad Campesina de Sechura” y/o Fundación Comunal San Martín de Sechura.

16.5. Mediante Oficio N.º 7312-2023-MTC/19.03 recepcionado el 17 de julio de 2023 (S.I. N.º 18598-2023); la Dirección de Disponibilidad de Predios del Ministerio de Transportes - MTC informó que por el área de consulta no transcurren parte de las trayectorias de las Rutas del SINAC. Sugiere realizar consultas sobre carreteras departamentales y carreteras vecinales en ejecución o a nivel de proyectos al gobierno regional, a la municipalidad provincial y/o municipalidad distrital; además, de la revisión del Geovisor SINAC se advirtió que “el predio” no reporta incidencias.

16.6. Mediante Oficio N.º 1108-2023/GRP-420010-420610 recepcionado el 31 de julio del 2023 (S.I. N.º 19917-2023); la Dirección Regional de Agricultura – GORE Piura, pone en conocimiento que la Gerencia Regional de Saneamiento Físico Legal de la Propiedad Rural y Estatal, mediante Oficio N.º 318-2023/GRP-490000 de fecha 14 de julio del 2023, informa que el polígono materia de estudio se superpone parcialmente con las siguientes bases: i) base de expedientes con contrato y, ii) base de levantamiento. Adicionalmente, adjunta un (01) CD con el polígono superpuesto en DWG.

16.7. En atención a lo señalado, el profesional técnico de esta Subdirección, procedió a verificar la información digital remitida, percatándose que dichas bases no se superponen con nuestro polígono; entendiéndose con ello, que la información remitida, no resultaría impedimento para que esta Superintendencia pueda continuar con el presente procedimiento de determinación de ZDR.

16.8. Mediante Oficio N.º 036-2023-MPS-GM/GDU recepcionado el 22 de agosto de 2023 (S.I. N.º 22595-2023); la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Sechura, refiere el informe N.º 006-2023-MPS-GDU/SGCyAH/CAJF, el cual informa que, “el predio” no registra ninguna posesión o inscripción de predio catastral.

16.9. Mediante Oficio N.º 03889-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de mayo de 2023; se solicitó información respecto de “el predio” al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI; sin embargo, hasta la fecha no se ha recibido respuesta de la referida entidad, habiendo expirado el plazo de siete (7) días hábiles computados a partir del día siguiente a la recepción de nuestra consulta, conforme a lo establecido por el artículo 56º de la Ley n.º 30230 y del artículo 27º del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 29151; sin perjuicio de ello, de la revisión del Geovisor GEOLLACTA, se advirtió que “el predio” no reporta incidencias.

16.10. Mediante Oficio N.º 03909-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de mayo de 2023; se solicitó información respecto de “el predio” a la Autoridad Administrativa del Agua Medio y Bajo Piura; sin embargo, hasta la fecha no se ha recibido respuesta de la referida entidad, habiendo expirado el plazo de siete (7) días hábiles computados a partir del día siguiente a la recepción de nuestra consulta conforme a lo establecido por el artículo 56º de la Ley n.º 30230 y del artículo 27º del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 29151; sin perjuicio de ello, de la revisión del Geovisor OBSERVATORIO SNIRH, se advirtió que “el predio” no reporta incidencias.

16.11. Mediante Oficio N.º 05131-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de julio de 2023; se solicitó información respecto de “el predio” a la Gerencia de Rentas de la Municipalidad Provincial de Sechura; sin embargo, hasta la fecha no se ha recibido respuesta de la referida entidad, habiendo expirado el plazo de siete (7) días hábiles computados a partir del día siguiente a la recepción de nuestra consulta conforme a lo establecido por el artículo 56º de la Ley n.º 30230 y del artículo 27º del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 29151.

16.12 Mediante Oficio N.º 05819-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de julio de 2023; se solicitó información respecto de “el predio” la Agencia de Promoción de la Inversión Privada - PROINVERSION; sin embargo, hasta la fecha no se ha recibido respuesta de la referida entidad, habiendo expirado el plazo de siete (7) días hábiles computados a partir del día siguiente a la recepción de nuestra consulta conforme a lo establecido por el artículo 56º de la Ley n.º 30230 y del artículo 27º del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 29151; sin perjuicio de ello, de la revisión del portal web de PROINVERSION, se advirtió que “el predio” no reporta incidencias.

17. 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 07 de diciembre del 2022, conforme se detalla en la Ficha Técnica N.º 00354-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de diciembre del 2022, y Ficha Técnica aclaratoria N.º00054-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de abril 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; sin embargo, en el Plano Diagnostico N.º 2490-2022/SBN-DGPE-SDAPE se advierte que sobre “el predio”, aparentemente recaería un cuerpo de agua, el cual no ha sido contemplada en las fichas técnicas;

18. Que, sobre lo precitado, el día 13 de junio de 2023, en la sede de SBN se llevó a cabo la Mesa de Trabajo con los representantes de diversas entidades (Solicitud de Ingreso N.º 20599-2023), entre ellas del ANA, con la finalidad de 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 cuerpos de agua u otras condiciones de bien de dominio público, sea que se encuentren delimitados o no o que cuenten con reconocimiento oficial, dejando constancia de ello en la presente resolución 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.

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 01293-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de noviembre 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, **c)** zona urbana catastrada, **d)** faja marginal, **e)** zonas de áreas naturales protegidas, **f)** derechos acuícolas; **g)** predios formalizados o en proceso de formalización y **n)** propiedad de terceros, si bien recae sobre zonas de amortiguamiento, el mismo no es impedimento para determinación la Zona de Dominio Restringido; asimismo **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;

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 **47 455,52 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”, “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 005- 2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N.º 1520-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de diciembre de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del terreno eriazo denominado **predio del Estado “PIU-104-03”** con un área de **47 455,52 m²**, ubicada en la playa Chulliyachi, aproximadamente a 250 metros al oeste de los manglares de Chulliyachi, y al norte de la desembocadura del río Sechura, 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-104-03”** con un área de **47 455,52 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.

[7] Áreas no comprendidas en la zona de dominio restringido (ZDR), por lo que no amerita su evaluación.