

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 1327-2023/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 15 de diciembre del 2023

VISTO:

El Expediente N.º 251-2023/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-105-06" con un área de **4 197,61 m²**, ubicado en la playa Chulliyachi, al sur de la desembocadura del río Sechura, y aproximadamente a 2.5 km al norte del CC.PP. Palo Parado; distrito y provincia de Sechura y 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 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 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 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 **634 994,68 m²** (sector "PIU-105") ubicado al sur del CCPP. Chullachy y al norte del CCPP. Palo Parado, del distrito y provincia de Sechura, 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, la misma que mediante la S.I. N.º 15449-2023 presentado el 15 de junio de 2023, la Oficina Registral de Piura remitió el Certificado de Búsqueda Catastral (CBC) del 13 de junio de 2023; sustentado en el Informe Técnico N.º 005055-2023-Z.R.N.º I-SEDE-PIURA/UREG/CAT;

16. Que, continuando con la evaluación en gabinete del sector "PIU-105" 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 **263 177,01 m²** (franja de 200 metros ubicada a continuación de la franja de línea de 50 metros paralela a la LAM), la misma que posteriormente fue reducida a un área de **4 197,61 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.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 predio", obteniéndose la siguiente información:

17.1. Mediante Oficio N.º 000440-2023-DSFL/MC presentado el 24 de mayo de 2023 (S.I. N.º 12950-2023), la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura – MINCUL, informó que No se ha registrado ningún bien inmueble prehispánico en la zona materia de consulta. Se hace de conocimiento que las labores de catastro e inventario de Bienes Inmuebles Prehispánicos, son actividades permanentes y se encuentran en constante proceso de actualización, por lo cual no se descarta la presencia de zonas intangibles 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.º 887-2022-GRP-420010-420610 presentado el 16 de junio de 2023 (S.I. N.º 15526-2023); la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional De Piura, informó que el predio recae sobre una zona no catastrada; por su parte, 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;

17.3. Mediante Oficio N.º 7789-2023-MTC/19.03 presentado el 17 de julio de 2023 (S.I. N.º 18588-2023); la Dirección de Disponibilidad de Predios del Ministerio de Transportes – MTC informó que No se identifica respecto al área de consulta transcurra parte de las trayectorias de las rutas del SINAC; por su parte, de la revisión del Geovisor SINAC "Plataforma Nacional de Datos Georreferenciados del MTC", se advirtió que "el predio" no reporta incidencias;

17.4. Mediante Oficio N.º 03910-2023/SBN-DGPE-SDAPE, notificado el 17 de mayo de 2023, se solicitó el Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado - SERNANP informe si el predio se encuentra dentro de zonas que constituyan Áreas Naturales Protegidas y/o Zonas de Amortiguamiento formalizadas o en proceso de formalización. Asimismo, en caso existan bienes de dominio hidráulicos como humedales, manglares, lagos y otros que sean denominados sitios Ramsar (Áreas de Conservación Ambiental o municipales), respalden en alguna resolución a fin de evaluarlo; sin embargo, no se obtuvo respuesta dentro del plazo otorgado. Por su parte, de la revisión del Geovisor GEO ANP "Visor de las Áreas Naturales Protegidas de SERNANP", el cual es avalado por la plataforma institucional de dicha entidad (información oficial), se advirtió que "el predio" no recae sobre Áreas Naturales Protegidas, zonas de amortiguamiento;

17.5. Mediante Oficio N.º 03913-2023/SBN-DGPE-SDAPE, notificado el 03 de julio de 2023, se solicitó a la Autoridad Nacional Del Agua – ANA informe si ha identificado áreas que se encuentren bajo su administración de acuerdo a las funciones y competencias establecidas mediante Ley N.º 29338 - "Ley de Recursos Hídricos" y su Reglamento relacionadas con el predio; sin embargo, no se obtuvo respuesta dentro del plazo otorgado. Por su parte, de la revisión del Geovisor OBSERVATORIO SNIRH "Sistema de Información Geográfica de la ANA", se advirtió que "el predio" no reporta incidencias;

17.6. Mediante Oficio N.º 03965-2023/SBN-DGPE-SDAPE, notificado el 18 de mayo de 2023, se solicitó al Organismo de Formalización y de la Propiedad Informal – COFOPRI informe si se encuentra llevando a cabo algún proceso de saneamiento físico-legal de la propiedad informal sobre el predio; sin embargo, no se obtuvo respuesta dentro del plazo otorgado. Por su parte, de la revisión del Geovisor GEO LLACTA "Plataforma Única de Catastro Multipropósito de COFOPRI", se advirtió que "el predio" no reporta incidencias;

17.7. Mediante los Oficios Nros.° 03968 y 5482-2023/SBN-DGPE-SDAPE, notificados el 19 de mayo y 24 de julio de 2023, respectivamente, se solicitó a la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Piura – GORE Piura informe si ha identificado: (i) propiedad de terceros, (ii) áreas en propiedad, posesión o uso tradicional de Comunidades Campesinas o Nativas, (iii) áreas materia de saneamiento físico legal o (vi) áreas materia de formalización de la propiedad rural u otros procedimientos administrativos sobre el predio; sin embargo, no se obtuvo respuesta dentro del plazo otorgado;

17.8. Mediante los Oficios Nros.° 05131 y 05488-2023/SBN-DGPE-SDAPE notificados el 05 de julio y 02 de agosto de 2023, respectivamente; reiteradas mediante Oficio N.° 05926-2023/SBN-DGPE-SDAPE, notificado el 02 de agosto de 2023, se solicitó a la Municipalidad Provincial de Piura remita información necesaria respecto al padrón de contribuyentes, licencias de funcionamiento y/o permisos otorgados a personas naturales o jurídicas; así como también requerimos nos informe si existe procedimientos de formalización de propiedad y/o posesión de terceros o áreas de saneamiento físico legal dentro de las zonas de su competencia o ámbito territorial sobre el predio; sin embargo, no se obtuvo respuesta dentro del plazo otorgado;

17.9. Mediante Oficio N.° 080-2023/PROINVERSION/SG presentado el 20 de abril de 2023 (S.I. N.° 09698-2023); la Agencia de Promoción de la Inversión Privada – PROINVERSIÓN informe si existe algún derecho de concesión otorgado en zona de playa protegida que tengan por finalidad la ejecución y explotación de obras públicas de infraestructura y servicios públicos sobre el predio; sin embargo, no se obtuvo respuesta dentro del plazo otorgado. Por su parte, de la revisión del Portal Web Investinperu “Portafolio de proyectos de PROINVERSIÓN”, se advirtió que “el predio” no reporta incidencias;

17.10. De la revisión del Geovisor OSINERMING se tiene que sobre dicha área 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, 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, 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”.

17.11. Respecto de la información del Geovisor de SERFOR, se verifica la existencia del sitio Ramsar “Manglares San Pedro de Vice” sobre “el predio”; en esta línea, mediante de Trabajo sobre Zona de Dominio Restringido – ZDR de fecha 13 de junio de 2023 (S.I. N.° 20599- 2023), el SERNANP, ANA, MINAM y la SBN, se adoptó el acuerdo de que la SBN procederá a desarrollar el procedimiento y/o la determinación de la zona de dominio restringido, en coordinación con la entidad competente de corresponder, en donde existan cuerpos de agua, áreas naturales protegidas, faja marginal, manglares, humedales, estuarios u otras condiciones de dominio público, sea que los supuestos anteriores se encuentren delimitados o no, o que cuenten con reconocimiento oficial o no; para tal efecto, en la presente resolución se deja constancia de la convivencia entre la condición de bien de dominio público (Sitio Ramsar “Manglares San Pedro de Vice”) superpuesto con los procedimientos de determinación de la Zona de Dominio Restringido y/o 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.

17.12. Frente al acuerdo adoptado por las entidades competentes, esta Subdirección considera que no representaría perjuicio para el procedimiento de determinación de la ZDR, la presencia del sitio Ramsar denominado “Manglares San Pedro de Vice” en el marco de la función tuitiva de los bienes del Estado.

17.13. 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 07 de diciembre de 2022, conforme se detalla en la Ficha Técnica N.° 00371-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de diciembre del 2022 y Ficha Técnica aclaratoria N.° 00051-2023/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; además, lo describe como de naturaleza eriaza con presencia de gramíneas, y en su mayoría recae sobre la desembocadura del río;

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.° 01163-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de octubre de 2023; se concluye que “el predio” **i)** no cuenta con antecedentes

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: 20711731E1

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, asimismo, si bien recae sobre sitio Ramsar "Manglares San Pedro de Vice" y el Lote Petrolero XXVII, los mismos no son impedimento para determinar la Zona de Dominio Restringido; 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;

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 **4 197,61 m²**, de conformidad con el artículo 36° de "la Ley" en concordancia con el artículo 118° de "el Reglamento" y el artículo 2° del Decreto Supremo N.° 010-2008-VIVIENDA; así como, lo establecido en "el Lineamiento" y la "Directiva N.° 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.° 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N.° 1588-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de noviembre de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del terreno eriazo denominado **predio del Estado "PIU-105-06"** con un área de **4 197,61 m²**, ubicado en la playa Chulliyachi, al sur de la desembocadura del río Sechura, y aproximadamente a 2.5 km al norte del CC.PP. Palo Parado; distrito y provincia de Sechura y 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-105-06"** con un área de **4 197,61 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.° 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.