

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0402-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 27 de marzo del 2024

VISTO:

El Expediente N.° 808-2023/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-155-02" con un área de 35 932,30 m², ubicada al noroeste de la playa reventazón, al sur de la quebrada Chorrillos y aproximadamente a 30 m al sur del kilómetro 69 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.° 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, modificada con la Resolución N° 010-2024/SBN (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, 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 938 454,52 m², ubicado en la playa Reventazón, al sur de la desembocadura del río Almares, altura del kilómetro 55 de la vía PE-04 (Bapo) – La Trampa – L.D. Lambayeque (a Chiclayo) en el distrito y provincia de Sechura, departamento de Piura. Posteriormente, luego de la evaluación, se procedió a determinar el área de intervención de 521 173,64 m², la cual para fines operativos se subdividió en dos (02) polígonos, siendo uno de ellos “el predio” con una extensión de **35 932,30 m²**;

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 Oficio N.º 00893-2024-SUNARP/ZRI/UREG/PUB recepcionado el 22 de marzo del 2024 (S.I. N.º 07682-2024), remitió el Certificado de Búsqueda Catastral (CBC), basado en el Informe Técnico N.º 003195-2024-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, 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:

16.1. Mediante Oficio N.º 000726-2022-DSFL/MC recepcionado el 10 de agosto de 2022 (S.I. N.º 21030-2022) presentado, 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;

16.2. Mediante Oficio N.º D001054-2022-COFOPRI-OZPIU recepcionado el 18 y 19 de agosto de 2022 (S.I. N.º 21799-2022 / S.I. N.º 21809- 2022 / S.I. N.º 21914-2022); 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;

16.3. Mediante Oficio N.º 714-2022-OSG/MPP recepcionado el 31 de agosto de 2022 (S.I. N.º 22882-2022) y Oficio N.º 851-2022-OSG/MPP recepcionado el 11 de octubre de 2022 (S.I. N.º 26876-2022); 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, la misma no involucra Zonas de Dominio Restringido;

16.4. Mediante Oficio N.º 518-2022-SERNANP-DDE recepcionado el 06 de setiembre de 2022 (S.I. N.º 23502-2022) y Oficio N.º 582-2022-SERNANP-DDE recepcionado el 13 de setiembre de 2022 (S.I. N.º 24207-2022); 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; sin embargo, de la revisión del Geovisor GEO ANP-(información oficial), se advirtió que “el predio” no reporta incidencias;

16.5. Mediante Documento s/n recepcionado el 08 de setiembre de 2022 (S.I. N.º 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.º PE-04 y PE-1NK; por lo que se efectuó la revisión del geovisor SINAC, advirtiéndose que sobre “el predio” no transcurra parte de las trayectorias de las Rutas del SINAC; sin embargo, de la información obtenida por la Dirección Regional de Transportes y Comunicaciones del GORE-PIURA (S.I. N.º 07867-2023) se evidenció que si existiría superposición con la vía departamental PI-109; no obstante, en la medida que no se cuenta con documentación que acreditarían que la vía proyectada PI-109 haya sido ejecutada antes del 09 de setiembre de 1997, se concluye que dicha infraestructura vial se encuentra en proyecto; por lo tanto, no estaría comprendido dentro de los factores antrópicos que rompen la continuidad de la determinación de la ZDR en “el predio”.

16.6. Mediante Oficio N.º 0203-2022-ANA-AAA.JZ recepcionado el 12 de setiembre de 2022 (S.I. N.º 23987-2022); la Autoridad Nacional Del Agua - ANA, informó que existe información de la delimitación de la faja marginal del río Chira aprobada con Resolución Directoral N.º 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;

16.7. Mediante Oficio N.º 828-2022/GRP-490000 recepcionado el 30 de setiembre de 2022 (S.I. N.º 25924-2022) y Oficio N.º 77-2023/GRP-490000 recepcionado el 19 de abril de 2023 (S.I. N.º 09595-2023); 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 las áreas pretendidas Comunidad Campesina de Sechura;

16.8. Cabe precisar que, mediante el Oficio N.º 133-2024/GRP-490000 recepcionado el 14 de marzo del 2024, la Gerencia Regional de Saneamiento Físico Legal PRORURAL – GORE Piura, pone en conocimiento de esta Subdirección que el proceso de deslinde y titulación para la determinación de los límites del territorio de la Comunidad Campesina de San Martín de Sechura se encuentra hasta la fecha paralizado; por lo que, esta Subdirección considera factible tener en cuenta lo señalado en la S.I. N.º 23644-2022 así como lo desarrollado en el diagnóstico preliminar elaborado en el expediente que sustenta la presente resolución, según el cual se evidencia que el Gobierno Regional de Piura señaló que el análisis de las áreas pretendidas de la Comunidad Campesina de San Martín de Sechura no deben producir afectación de la “Zona de Playa Protegida” de acuerdo al procedimiento de deslinde y titulación a cargo de la Gerencia de Saneamiento Físico Legal de la Propiedad Rural y Estatal del GORE-Piura, por tratarse de áreas de dominio público inalienables e imprescriptibles declaradas por Ley; y, además, por encontrarse bajo la competencia irrestricta de la SBN y la DICAPI, se interpretaría que, su culminación, no representaría perjuicio, ni mucho menos afectación al presente procedimiento de determinación de ZDR sobre el área de intervención;

16.9. Mediante Oficio N.º 036-2022-MPS-GDU/SGCyAH recepcionado el 07 de diciembre de 2022 (S.I. N.º 33224-2022); la Municipalidad Provincial de Sechura, informó que el área 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;

16.10. Mediante Oficio N.º 080-2023/PROINVERSION/SG recepcionado el 20 de abril de 2023 (S.I. N.º 09698-2023); 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 ese sentido, se realizó la revisión del portal web de PROINVERSION, verificándose que “el predio” no reporta incidencias;

16.11. De la revisión de Geoportal GEOCATMIN se advirtió que “el predio” presenta superposición con la concesión Bayóvar N.º 18 a favor de la compañía minera Miski Mayo S.R.L.; la misma que fue otorgado mediante Resolución Directoral N.º 402-97-EM/DGC. Ahora bien, llegados a este punto, es importante recalcar que mediante la concesión minera se otorga a su titular el derecho a la exploración y explotación de los recursos minerales concedidos, que se encuentren dentro de un sólido de profundidad indefinida, de conformidad con lo señalado en el artículo 9º de Texto Único Ordenado de la Ley General de Minería; es decir, dicho recurso mineral es un inmueble distinto y separado del predio donde se encuentre ubicada, entendiéndose con ello que, mediante una concesión minera 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; por lo que, no impediría a esta Superintendencia continuar con el presente procedimiento de determinación de ZDR.

16.12. De la revisión de Geoportal OSINERGMIN se advirtió que “el predio” presenta superposición sobre lotes petroleros: XXVI – exploración (PERUPETRO); por lo que, es preciso indicar que, la denominación de “hidrocarburos” 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; así también, conforme lo estipulado por el artículo 8º de la Ley N.º 26221, Ley de Hidrocarburos, estableciendo que PERUPETRO S.A. tiene derechos de propiedad sobre los hidrocarburos extraídos para el efecto de que pueda celebrar contratos de exploración y explotación; por lo que, no impediría a esta Superintendencia continuar con el presente procedimiento de determinación de ZDR.

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 11 de agosto del 2023, conforme se detalla en la Ficha Técnica N.º 00282-2023/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 25 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;

18. 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 01246-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de noviembre de 2023; se concluye que “el predio” corresponde a uno 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 **35 932,30 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 0461-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de marzo de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del terreno eriazo denominado **predio del Estado “PIU-155-02”** con un área de **35 932,30 m²**, ubicada al noroeste de la playa reventazón, al sur de la quebrada chorrillos y aproximadamente a 30 m al sur del kilómetro 69 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-155-02”** con un área de **35 932,30 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.