



RESOLUCIÓN N° 0511-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 29 de mayo del 2024

VISTO:

El Expediente N.º 154-2024/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE DETERMINACIÓN DE LA ZONA DE DOMINIO RESTRINGIDO** del área de dominio público de **5 729,82 m²**, ubicada a 600 metros aproximadamente al norte de la punta Peña Negra, al sur de la punta Cabo Blanco y a 3,5 kilómetros al oeste del Centro Poblado El Alto, en el distrito de El Alto, provincia de Talara y departamento de Piura; del área de mayor extensión inscrito en la partida N.º 11009758 del Registro de Predios de Piura - Oficina Registral de Sullana, anotado con CUS N.º 45907 (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 encargado 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 a lo regulado en el Texto Único Ordenado de la Ley N.º 29151[1] (en adelante “la Ley”) y el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA[2] (en adelante “el Reglamento de la Ley”);
2. Que, mediante la Ley N.º 26856[3], (en adelante “la Ley de playas”), y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 050-2006-EF[4] (en adelante “el Reglamento de la Ley de Playas”), se declara que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establecen la 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 “la LAM”), proyectando desde dicho punto un trazo de 200 metros perpendicular a ese límite posterior, siempre que exista continuidad geográfica en toda esa área;
3. Que, conforme a lo establecido en el artículo 118.2 de “el Reglamento de la Ley”, 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 Dirección General de Capitanías y Guardacostas (en adelante “la DICAPI”);
4. Que, en virtud a la Resolución N.º 0059-2021/SBN del 23 de julio de 2021 se aprobó el Lineamiento N.º LIN-001-2021/SBN, denominado “Lineamientos para la Determinación de la Zona de Dominio Restringido”, modificada por la Resolución N.º 010-2024/SBN (en adelante “El Lineamiento”), el cual contempla como objetivo establecer los lineamientos técnicos y legales que permitirán determinar las dimensiones y límites de la ZDR en el litoral del país;

5. Que, de acuerdo con el numeral 5.3.5 de “el Lineamiento”, la aprobación y determinación de la ZDR se efectuará a través de una resolución emitida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante “la SDAPE”);

6. Que, de conformidad con lo dispuesto en los literales u) y v) del artículo 50° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución N.º 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, con el cual se aprueba 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-VIVIENDA⁵ (en adelante “el ROF de la SBN”), señala que “la SDAPE” es el órgano encargado para emitir las resoluciones en el marco de sus competencias, así como las demás que correspondan de acuerdo a la normatividad vigente y/o le sean asignadas por autoridad superior;

Respecto al procedimiento de Determinación de la Zona de Dominio Restringido (ZDR)

7. Que, son requisitos para la Determinación de la Zona de Dominio Restringido de conformidad al numeral 4.2. de “El Lineamiento”, los siguientes: **a)** En la zona donde se pretende determinar la ZDR debe existir una LAM debidamente aprobada por la DICAPI; y, **b)** Información gráfica digital de la LAM y la línea paralela de 50 metros;

8. Que, mediante Resolución Directoral N.º 393-2021 MGP/DGCG del 7 de junio de 2021, la Dirección General de Capitanías y Guardacostas - DICAPI de la Marina de Guerra del Perú 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;

9. Que, de conformidad al numeral 5.1.2. del “El Lineamiento”, la ejecución del presente procedimiento comprende cuatro (04) fases: i) Fase de Gabinete, a cargo de la SDAPE, ii) Fase de Campo, dividida en las actividades de a) levantamiento topográfico por método indirecto, a cargo de la SDRC, b) sensibilización de las zonas a intervenir, a cargo de la SDAPE y c) Identificación de ocupantes, a cargo de la SDAPE, iii) Fase de Elaboración de Documentos técnicos y legales, a cargo de la SDAPE; y, iv) Fase de Aprobación, determinación e inscripción de la ZDR”;

10. Que, como parte de la ejecución de las fases indicadas en el considerando que antecede, los profesionales a cargo del presente procedimiento elaboraron el Informe de Brigada N.º 00054-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 24 de mayo de 2024, el cual sustenta la viabilidad de la determinación de la ZDR, bajo los alcances siguientes:

Respecto a la evaluación técnico legal del área de estudio

10.1. Como parte del inicio del diagnóstico técnico legal, se identificó un área de estudio de de **637 758,56 m²** ubicado en la Punta Peña Negra, al sur de Punta Cabo Blanco y a 3.5 km al oeste del Centro Poblado El Alto, en el distrito El Alto, provincia de Talara, departamento de Piura. Luego de la evaluación respectiva, esta se redujo a **5 729,82 m²** (Franja de 200 metros ubicada a continuación de la franja de línea de 50 metros paralela a la LAM), que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida N.º 11009758 del Registro de Predios de Piura - Oficina Registral de Sullana, anotado con CUS N.º 45907.

10.2. 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 00894-2024-SUNARP/ZRI/UREG/PUB recepcionado el 22 de marzo de 2024 (S.I. N.º 07687-2024), remitió el Certificado de Búsqueda Catastral (CBC), basado en el Informe Técnico N.º 003030-2024-Z.R.N.º I-SEDE-PIURA/UREG/CAT, determinando que “el predio” recae en las partidas nros. 11009758 y 11006169, ambas partidas de la Oficina Registral de Sullana. Luego de la evaluación respectiva, se concluye determinar la ZDR en una parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida N.º 11009758, al ser de titularidad del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN.

Respecto a las actividades de campo efectuadas sobre el área de intervención

10.3. 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 02 de abril del 2024, conforme se detalla en la Ficha Técnica N.° 00028-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de abril del 2024, donde se indica que “el predio” se encuentra desocupado; asimismo, se advierte la inexistencia tanto de factores naturales y/o antrópicos que generen rompimiento de continuidad sobre “el predio” para la determinación de la Zona de Dominio Restringido;

Respecto de la Partida N.° 11009758 (CUS N.° 45907)

10.4. Dicha partida se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano representado por esta Superintendencia, en merito a la documentación presentada por PETROPERU S.A. y el Acuerdo de Directorio N.° 062-2002-PP de fecha 15 de abril del 2002, conforme consta en el asiento C00007. Asimismo, dicha transferencia le dio acceso al Registro de Predios de Piura - Oficina Registral de Sullana, con la documentación que obra en el Título N.° 2002-00006047 del tomo diario 0148 del 23 de agosto del 2002.

Respecto de la información remitida por las entidades públicas

10.5. Mediante el Oficio N.° 165-03-2024-MDEA-A (S.I. 08476-2024), la Municipalidad Distrital de El Alto, remitió el Informe N.° 026-03-2024-TEC.ADM.GAT-MDEA, advirtiendo que “el predio” se superpone con el área correspondiente a la habilitación urbana INKATERRA, inscrita en la partida N.° 11080123 del Registro de Predios de Piura - Oficina Registral de Sullana, en un área de 1 747,99 m² ; sin embargo, la ubicación registral de dicha partida se verifica como colindante de la partida registral N.° 11009758 del Registro de Predios de Piura - Oficina Registral de Sullana, de acuerdo a la evaluación del Informe Técnico N.° 003030-2024-ZR N.° I-SEDE-PIURA/UREG/CAT, remitido por el área de catastro -SUNARP. Lo señalado hasta el momento no hace sino confirmar que no existe superposición con la habilitación urbana (concordante con la información recabada en campo), corroborando de esta manera la inexistencia de ocupación en “el predio”.

10.6. Mediante el Oficio N.° 0116-2024-ANA-AAA.JZ-ALA.CH del 26 de abril del 2024, la Autoridad Nacional del Agua, remitió el Informe N.° 0072-2024-ANA-AAA.JZ-ALA.CH, señalando que “el predio” se encuentra en la desembocadura de una quebrada no registrada por dicha entidad y que no cuenta con faja marginal; en ese sentido, es relevante mencionar que el día 13 de junio de 2023, en la sede de la SBN se llevó a cabo la Mesa de Trabajo con los representantes de diversas entidades (Solicitud de Ingreso N.° 20599-2023), entre ellas la Autoridad Nacional del Agua, 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 cuerpos de agua, fajas marginales 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 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. Siendo ello así, en la presente resolución que determina la ZDR de “el predio” se hace mención expresa de su convivencia con la quebrada no registrada.

Respecto a las conclusiones arribadas sobre la viabilidad del procedimiento

10.7. Efectuadas las actividades tanto de campo como de gabinete, se advierte que “el predio” se encuentra inmerso totalmente en el área de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida N.° 11009758 del del Registro de Predios de Piura - Oficina Registral de Sullana;

10.8. De igual forma se corroboró con la inspección técnica sobre “el predio” que **no existen factores naturales y antrópicos que rompan la continuidad de la Zona de Dominio Restringido;**

10.9. De las consultas efectuadas a otras entidades, así como de la revisión de los Geovisores de libre acceso, se advirtió que sobre “el predio” no recaería faja marginal, áreas catalogadas como áreas naturales protegidas y/o zonas de amortiguamiento, ningún predio formalizado por COFOPRI y/o zona urbana catastrada alguna, vías de carácter nacional, departamental y/o vecinal, proyectos bajo la modalidad de Asociaciones Público Privadas (APP) y Proyectos en Activos (PA) en cartera.

10.10. Al no existir ruptura de continuidad geográfica de la Zona de Dominio Restringido sobre el área **5 729,82 m²**, correspondiente a “el predio”, inscrito a favor del Estado en la partida N.º 11009758 del Registro de Predios de Piura - Oficina Registral de Sullana de conformidad a lo señalado en el numeral 5.3.5.1 de “el Lineamiento”, corresponde emitir la resolución de determinación de la Zona de Dominio Restringido e independización de dicha área;

11. Que, conforme a lo expuesto en el considerando décimo de la presente resolución y en concordancia con el numeral 5.3.5.1 de “el Lineamiento”, la formalidad para la aprobación y determinación de la “ZDR” será a través de una resolución emitida por la SDAPE. En ese sentido, procede emitir la resolución respectiva declarando Zona de Dominio Restringido sobre el área de **5 729,82 m²**. Asimismo, de conformidad al numeral 5.3.5.2 del citado lineamiento, para los efectos de la inscripción en el Registro de Predios, será suficiente la presentación de la resolución, memoria descriptiva y el plano perimétrico - ubicación, de conformidad con lo previsto por el numeral 118.1^[6] del artículo 118º de “el Reglamento de la Ley”;

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 0035-2024/SBN-GG del 10 de abril de 2024 y el Informe Técnico Legal N.º 0591-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de mayo de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Disponer la **INDEPENDIZACIÓN** del área de dominio público de **5 729,82 m²**, ubicado a 600 metros aproximadamente al norte de la punta Peña Negra, al sur de la punta Cabo Blanco y a 3,5 kilómetros al oeste del Centro Poblado El Alto, en el distrito de El Alto, provincia de Talara y departamento de Piura; del área de mayor extensión inscrito en la partida N.º 11009758 del Registro de Predios de Piura - Oficina Registral de Sullana, anotado con CUS N.º 45907.

SEGUNDO. - Aprobar la **DETERMINACIÓN DE LA ZONA DE DOMINIO RESTRINGIDO** respecto del área de **5 729,82 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 Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, comuníquese y publíquese. –

Firmado por
PAULO CESAR FERNANDEZ RUIZ
Subdirector (e)
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] Artículo 118.- Predios ubicados en la zona de playa protegida: 118.1 La inmatriculación en el Registro de Predios de los predios ubicados en la zona de playa y de los predios de propiedad estatal ubicados en la zona de dominio restringido corresponde a la SBN, la que se dispone mediante la resolución respectiva. Se encuentran comprendidos los terrenos ganados al mar, sea por causas naturales o por actividad humana. La resolución que emite la SBN, conjuntamente con la memoria descriptiva y el plano perimétrico-ubicación, constituyen título suficiente para la inscripción en el Registro de Predios y para todos los efectos legales.