

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0617-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 22 de julio del 2024

VISTO:

El Expediente N.° 821-2023/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-113-03" con un área de **7 302,16 m²**, ubicada al margen izquierdo de la vía PE-1NK, al sur de la playa Las Delicias y aproximadamente a 2,8 kilómetros al norte del Centro Poblado Puerto Nuevo, 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 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 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 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.º 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.º 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 SDAPE de la SBN;

14. Que, al impulsarse de oficio los presentes procedimientos, como parte del diagnóstico técnico legal, se identificó un área de estudio de 586 736,63 m², ubicado en la Vía PE-1N, a 2.1 kilómetro al norte del Centro Poblado de Puerto Nuevo, en el distrito y provincia de Sechura, departamento de Piura (Plano Diagnostico N.º 2148-2023/SBN-DGPE-SDAPE). Posteriormente, luego de la evaluación, se generó el polígono de “el predio”, conforme se señala en el Informe Preliminar N.º 02137-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de marzo del 2024;

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 00078-2024-SUNARP/ZRI/UREG/PUB recepcionado el 08 de enero del 2024 (S.I. N.º 00383-2024), remitió el Certificado de Búsqueda Catastral (CBC), basado en el Informe Técnico N.º 012217-2023-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, 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 269-2023/PROINVERSION/SG recepcionado el 21 de diciembre de 2023 (S.I. N.º 35599-2023), la Secretaria General de la Agencia de Promoción de la Inversión Privada - PROINVERSIÓN, informó que no se está ejecutando ni se tiene previsto implementar algún proyecto eléctrico dentro de “el predio”; además, no existe en ejecución o por iniciar proyectos de inversión bajo la modalidad de Obras por Impuestos en poblado de Puerto Nuevo, distrito de Sechura y departamento de Piura; cabe precisar que, se realizó la revisión del portal web de PROINVERSION, verificándose que “el predio” no reporta incidencias;

16.2. Mediante Oficio N.º 0462-2023-ANA-AAA.JZ-ALA.MBP recepcionado el 27 de diciembre de 2023 (S.I. N.º 35982-2023), el Administrador Local del Agua Medio y Bajo Piura - ANA informó que, sobre “el predio” no se ha aprobado delimitación de faja marginal (al no haber cuerpos de agua) tampoco se han otorgado derechos de uso de agua, autorizaciones de vertimiento ni autorizaciones de reúso de aguas residuales tratadas; además, de la revisión del Geovisor OBSERVATORIO SNIRH, se advirtió que “el predio” no reporta incidencias;

16.3. Mediante Oficio N.º 10-2024/GRP-490000 recepcionado el 12 de enero de 2024 (S.I. N.º 00857-2024), la Gerencia Regional de Saneamiento Físico Legal de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Piura – PRORURAL, informó que el polígono recae totalmente en áreas pretendidas de la Comunidad Campesina de Sechura (polígono referencial);

16.4. Dicho lo anterior, se contrastó “el predio” con la Base de Datos Geográficos, sustentado con el informe Brigada N.º 00383-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de mayo del 2023, el cual realizó la reconstrucción de los polígonos relacionados con la Comunidad Campesina San Martín de Sechura y la Fundación Comunal San Martín de Sechura, basándose en la información técnica remitida por el GORE-Piura (S.I. N.º 38623-2019) y el Título Archivado 41966-133, determinándose que “el predio” no estaría existiendo superposición con la C.C San Martín de Sechura o la Fundación Comunal San Martín de Sechura;

16.5. Mediante Oficio N.° 17943-2023-MTC/19.03 recepcionado el 15 de enero del 2024 (S.I. N.° 01001-2024); la Dirección de Disponibilidad de Predios del Ministerio de Transportes - MTC informó que “el predio” se aproxima a la Ruta Nacional PE-1NK, sobre la cual no se cuenta con una Resolución Ministerial que establezca derecho de vía sobre la misma; además, se efectuó la revisión del Geovisor SINAC, advirtiéndose que sobre “el predio” no transcurra parte de las trayectorias de las Rutas del SINAC;

16.6. Mediante Oficio N.° 000116-2024-DSFL/DGPA-VMPCIC/MC recepcionado el 05 de febrero del 2024 (S.I. N.° 03108-2024) la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura – MINCUL, informó que “el predio” no se encuentra superpuesto con ningún Bien Inmueble Prehispánico registrado hasta la fecha en su base de datos; además, de la revisión del Geovisor SIGDA, se advirtió que “el predio” no reporta incidencias;

16.7. Mediante Oficio N.° 000601-2024-SERNANP-DDE-SGD recepcionado el 05 de julio de 2024 (S.I. N.° 19004-2024) la Dirección de Desarrollo Estratégico del Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado - SERNANP informó que sobre “el predio” no se superpone con Áreas Naturales Protegidas; además, de la revisión del Geovisor GEO ANP, se advirtió que “el predio” no reporta incidencias;

16.8. Mediante Oficio N.° D001054-2022-COFOPRI-OZPIU recepcionado el 10 de julio del 2024 (S.I. N.° 19533-2024); la oficina Zonal de Piura del Organismo de Formalización y de la Propiedad Informal – COFOPRI, informó que “el predio” no se superpone con área alguna formalizada o en proceso de formalización; además, de la revisión del Geovisor GEOLLACTA, 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 13 de abril del 2023, conforme se detalla en la Ficha Técnica N.° 00320-2023/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 15 de septiembre 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.° 00096-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 18 de julio del 2024; se concluye que “el predio” corresponde a un área sin inscripción registral y dentro de la ZDR; por lo tanto, corresponde disponer la primera inscripción de dominio a favor del Estado y la determinación de la Zona de Dominio Restringido del predio eriazado de **7 302,16 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”, “Texto Integrado del ROF de la SBN”, la “Directiva N.° DIR-00008-2021/SBN”, “Ley de playas”, “el Reglamento de la Ley de Playas”, “el Lineamiento”, la Resolución N.° 0035- 2024/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N.° 0711-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de julio de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del terreno eriazado denominado **predio del Estado “PIU-113-03”** con un área de **7 302,16 m²**, ubicada al margen izquierdo de la vía PE-1NK, al sur de la playa Las Delicias y aproximadamente a 2,8 kilómetros al norte del Centro Poblado Puerto Nuevo, 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 eriazado denominado **predio del Estado “PIU-113-03”** con un área de **7 302,16 m²**.

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