



**RESOLUCIÓN N° 0977-2024/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 11 de diciembre del 2024

**VISTO:**

El Expediente N.º 858-2024/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE DETERMINACIÓN DE LA ZONA DE DOMINIO RESTRINGIDO** del área de **63 799,15 m<sup>2</sup> (6,3799 Ha)**, ubicada en la zona Huaca Prieta, partiendo de la vía asfaltada departamental LI-102 (km 17 y 18) y continuando por la vía vecinal LI-643, en el distrito de Magdalena de Cao, provincia de Ascope y departamento de La Libertad, denominado **R-LIB-053-01**, que forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la Partida N.º 11302630 del Registro de Predios de Trujillo (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 aprobado mediante Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA (en adelante “la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento de la Ley”);
2. Que, mediante la Ley N.º 26856 (en adelante “la Ley de playas”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 050-2006-EF (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, a través de 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 Resoluciones Nros.º 010-2024/SBN y 0066-2024/SBN del 27 de febrero y 22 de noviembre del 2024, respectivamente (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 conformidad con lo dispuesto en los literales u) y v) del artículo 50º 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-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”), señala que la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante “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;

6. 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 SDAPE”;

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

7. Que, son requisitos para la Determinación de “la ZDR” 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 632-2024 MGP/DICAPI del 29 de agosto del 2024, la Dirección General de Capitanías y Guardacostas - DICAPI resolvió aprobar la actualización integral de la determinación de la Línea de más Alta Marea (LAM), límite de la franja ribereña hasta los 50 metros de ancho paralela a la LAM, y monumentación de hitos LAM en las playas del departamento de La Libertad, correspondiente a la tercera etapa, del sector que comprende los distritos de Magdalena de Cao, Santiago de Cao y Huanchaco, provincias de Ascope y Trujillo, departamento de la Libertad;

9. Que, mediante Decreto Supremo N.º 182-2024-EF publicado el 03 de octubre del 2024, se autorizó la transferencia de partidas en el presupuesto del Sector Público para el Año Fiscal 2024 a favor de esta Superintendencia, a fin de dar inicio al saneamiento físico legal de las áreas desocupadas en el litoral peruano de competencia de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) en las provincias de Trujillo y Ascope de la región La Libertad;

10. Que, “la SDAPE” en el marco de sus competencias dio inicio a las acciones de diagnóstico para determinar “la ZDR” sobre diversos sectores de las provincias señaladas en el considerando precedente, siendo uno de ellos el ámbito de “el predio”, el mismo que inicialmente formaba parte de un área de mayor extensión de 496 690,31 m<sup>2</sup> (49,669 hectáreas) denominado Sector R-LIB-053, el cual fue redimensionado a un área de 368 121,87 m<sup>2</sup>; y, a fin de efectuar un diagnóstico más simplificado y eficiente de dicha área, ésta fue subdividida en seis (06) subsectores denominados R-LIB-053-01, R-LIB-053-02, R-LIB-053-03, R-LIB-053-04, R-LIB-053-05 y R-LIB-053-06, conforme manifiesta el Informe Preliminar N.º 02160-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 20 de noviembre de 2024 (en adelante “el Informe Preliminar”); siendo uno de ellos el predio submateria denominado R-LIB-053-01, sobre el cual versa el presente procedimiento;

11. Que, siendo así mediante Informe de Brigada N.º 00241-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 10 de diciembre del 2024 (en adelante “el Informe de Brigada”), se sustentó la viabilidad de la determinación de “la ZDR” sobre “el predio”, bajo los alcances siguientes;

### **Respecto a la evaluación técnico legal de “el predio”**

12. Que, para determinar la condición jurídica de “el predio”, se verificó del contraste gráfico con el Geovisor SUNARP, que el mismo se encuentra inscrito dentro de un área de mayor extensión de la partida N.º 11302630 que corresponde a una inmatriculación a favor del Estado en virtud de la Resolución N.º 0243-2016/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 28 de marzo de 2016;

13. Que, de la contrastación de la información de predios estatales que obran en el visor “Geocatastro SBN”, “el predio” recae sobre los CUS Nros.º 21565 y 103520 los cuales se superponen entre sí, correspondientes a las partidas Nros.º 11024291, 11302630 respectivamente; por tanto, de la revisión de dichos CUS se obtuvo la siguiente información:

13.1. El CUS N.º 21565 corresponde a la Partida N.º 11024291, cuya titularidad registral es del Proyecto Especial CHAVIMOCHE. Sin embargo, es preciso indicar que, dicho CUS fue graficado referencialmente, pues el título archivado (sin recibo de fecha 02.04.1990) contiene solo un plano sin coordenadas que no permite su ubicación y georreferenciación exacta. Además, que el polígono matriz no figura en la Base Gráfica Registral de la Oficina Registral de Trujillo.

Por tanto, **no podría afirmarse que “el predio” presente una superposición gráfica con la mencionada partida**, máxime sí, el mismo se encuentra debidamente inscrito a favor del Estado como resultado de un procedimiento de primera inscripción de dominio que data del año 2016, cuyo trámite se realizó conforme al marco normativo vigente, y toda vez que por Ley n.º 4940 de fecha 21 de marzo de 1924 el Poder Ejecutivo fue facultado a vender, sin el requisito de remate, los terrenos públicos de libre disposición del litoral de la República, estableciendo como una condición limitativa el no poder adjudicar aquellos que se encuentran ubicados a una distancia menor a 50 metros de la línea de alta marea. En ese sentido, se puede evidenciar dos aspectos: a) que, para aquella fecha, las Zonas de Playa ya contaban con la cualidad de terreno público, y b) el Estado ya gozaba de la presunción de la titularidad de dichas áreas públicas.

Incluso, la titularidad estatal de los bienes de uso público ya había sido reconocida en el artículo 822º de nuestro entonces Código Civil de 1936, que disponía que son bienes del Estado: “Los bienes de uso público; el mar territorial y sus playas y la zona anexa que señala la ley de la materia”. Mientras que la condición de inalienables e imprescriptibles de los bienes de uso público estaban previstas en su artículo 823º.

Posteriormente, el Decreto Ley N.º 17752 de fecha 25 de julio de 1969, que aprobó la Ley General de Aguas, estableció en el inciso a) del artículo 5º que: “es propiedad inalienable e imprescriptible del Estado la extensión comprendida entre la baja y la alta marea, más una faja no menor a 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea”.

Como se aprecia de las antes citadas normas, el Estado en su calidad de titular competente, desde el 21 de marzo de 1924 ya restringía a la propiedad privada en la zona ubicada a una distancia menor a 50 metros de la línea de alta marea, es decir la zona de playa, declarando su inalienabilidad e imprescriptibilidad.

**13.2.** El CUS N.º 103520 corresponde a la Partida N.º 11302630 y se verifica que dicha información es concordante con lo señalado en el décimo segundo considerando de la presente Resolución;

**14.** Que, teniendo en cuenta la información descrita en los considerandos que anteceden, se corrobora que “el predio” se encuentra inscrito dentro de un área de mayor extensión de la Partida N.º 11302630; y, signado con CUS N.º 103520;

### **Respecto de la información remitida por las entidades públicas y el contraste con los Geovisores estatales**

**15.** Que, de conformidad con lo previsto en el sub numeral 5.2.4.2 del numeral 5.2.4 de “el Lineamiento”, se procedieron a efectuar consultas a diversas entidades respecto del área de mayor extensión evaluada inicialmente dentro de la cual se encuentra “el predio”, a fin de evitar afectaciones a derechos de propiedad adquiridos legalmente a la fecha de entrada en vigencia de “la Ley de Playas”, derechos de uso, dominios públicos u otro tipo de derechos a favor de terceros o bajo administración de otras entidades en el marco de sus competencias; habiéndose obtenido la información que a continuación se detalla;

**16.** Que, con Oficio N.º 09410-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de noviembre del 2024, se solicitó información a la Gerencia Regional de Transportes y Comunicaciones del Gobierno Regional La Libertad, siendo atendido mediante Oficio N.º 001123-2024-GRLL-GGR-GRTC del 26 de noviembre del 2024 (S.I. 34659-2024), a través del cual la citada entidad trasladó el Informe N.º 003-2024-GRLL-GRI-SGC/DECR, del 25 de noviembre del 2024, mediante el cual señaló que contrastados con la base de datos de las rutas departamentales con las que cuenta la subgerencia de caminos, se determinó que “el predio” no se encuentra afectado por el Derecho de vía de ninguna ruta departamental dentro de la zona indicada;

**17.** Que, con Oficio N.º 09406-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de noviembre del 2024, se solicitó información al Instituto Vial Provincial de Ascope de la Municipalidad Provincial de Ascope, siendo atendido mediante Oficio N.º 028-2024-MPA/GDTE (S.I. 35030-2024), a través del cual la citada entidad trasladó el Informe N.º 207-2024-MPA/GDTE/DAAA del 26 de noviembre del 2024, señalando que no existe una vía oficial, ni camino vecinal dentro del polígono en mención, además no existe documentación de implementación y/o prolongación de vía LI-104 ni LI-102. No obstante, a través del Oficio N.º 029-2024-MPA/GDTE (S.I. 35468-2024), trasladó el Informe N.º 207-2024-MPA/GDTE/DAAA del 01 de diciembre del 2024, concluyendo que al norte del polígono en consulta (área inicialmente evaluada dentro de la cual se encuentra “el predio”) atraviesa una vía (trocha)

pertenciente a una Red Vial Vecinal con tramo denominado Emp. LI-104-Nazareno-Huaca Prieta-Cruz Verde-La Bocana-Playa El Alto – Pta. Carretera. Sin embargo, conforme manifiesta el numeral 3.11 del “el Informe Preliminar”, la referida vía fue excluida del procedimiento sub materia; aunado a ello, de la inspección in situ descrita en el vigésimo segundo considerando de la presente resolución, se descarta la superposición de “el predio” con la vía en mención;

**18.** Que, con Oficio N.º 09435-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de noviembre del 2024, se solicitó información a la Dirección de Programa Sectorial III de la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – MINCUL, siendo atendido mediante Oficio N.º 001179-2024-DSFL-DGPA-VMPCICMC, del 03 de diciembre de 2024, (S.I. 35573-2024), informando que “el predio” no se superpone con ningún Bien Inmueble Prehispánico registrado;

**19.** Que, cada una de las entidades en consulta ha cumplido con remitir la información solicitada, de la cual se advierte que “el predio” no se encuentra inmerso dentro de alguna limitante que impida la determinación de la ZDR sobre el mismo;

**20.** Que, se actualizó el cruce de información realizada en los geovisores estatales sobre “el predio”, siendo uno de ello el Geovisor “GEOCATMIN”, advirtiéndose que recae sobre la concesión minera Iron Sea 23 con código N.º 010572708, cuyo titular es MINERA MAPSA S.A., al respecto se precisa que, de conformidad con lo señalado en el artículo 9º de Texto Único Ordenado de la Ley General de Minería aprobado por Decreto Supremo N.º 014-92-EM, 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, dicha circunstancia no fue óbice para continuar con el presente procedimiento de determinación de “la ZDR”;

**21.** Que, de la revisión de los geovisores restantes, se determinó que: **i)** No recae sobre sitio arqueológico, zona arqueológica monumental ni sobre paisaje arqueológico; **ii)** No recae sobre faja marginal; **iii)** No recae sobre derechos acuícolas; **iv)** No recae sobre sitios Ramsar; **v)** No recae sobre Áreas catalogadas como Áreas Naturales Protegidas ni Zonas de Amortiguamiento; **vi)** No recae sobre predios formalizados por COFOPRI; **vii)** No recae sobre vías de carácter nacional, departamental y/o vecinal y **viii)** No recae sobre proyectos bajo la modalidad de Asociaciones Público Privadas (APP) y Proyectos en Activos (PA) en cartera;

### **Respecto a las actividades de campo efectuadas sobre “el predio”**

**22.** Que, obtenidos los resultados de la fase de gabinete, con fecha 21 de noviembre del 2024 se llevó a cabo visita a campo de “el predio” a efectos de corroborar o descartar los elementos advertidos en el diagnóstico técnico - legal preliminar, tal y como consta en la Ficha Técnica n.º 00287-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de noviembre del 2024, mediante la cual se verificó, entre otros, lo siguiente: **i)** se caracteriza por tener un terreno de superficie llano, topografía sin inclinación de suelo limo arenoso y se encuentra en zona ribereña al mar **ii)** se encontró una ocupación parcial que corresponde a una (01) vivienda, habitada por la Sra. Adriana Julia Villegas Pacheco, la cual presenta una construcción mixta (adobe-material noble) donde predomina el material de adobe, con techos de esteras, un cerco construido a base de esteras y material noble, en mal estado de conservación, no observando que cuente con servicios básicos (agua, desagüe, red de energía eléctrica); **iii)** el área restante de “el predio” se encuentra sin ocupación y edificación alguna; y, **iv)** no existe rompimiento de continuidad acorde a “el Lineamiento”;

**23.** Que, respecto de la ocupación advertida en la inspección in situ, si bien no representa una limitante para la continuación del presente procedimiento, resulta necesario traer a colación el numeral 5.3.2.2. de “el Lineamiento”, el mismo que señala lo siguiente: “(...) durante la inspección técnica se identifican otras ocupaciones por parte de terceros o alguna entidad estatal, no identificadas en el proceso cero, se procederá por única vez a la notificación formal mediante oficio, otorgando un plazo de 10 (diez) días hábiles contados a partir del día siguiente a la recepción del oficio, a efectos de que presenten los documentos legales (escritura pública, partida electrónica, entre otros) y técnicos (planos, memorias descriptivas, entre otros), que sustentan su derecho sobre las áreas ocupadas”;

**24.** Que, en cumplimiento del marco normativo antes señalado y con la finalidad de evitar afectaciones a derechos de propiedad adquiridos legalmente antes del 09 de septiembre de 1997, se notificó a la referida ocupante mediante Oficio n.º 9514-2024/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 21 de noviembre del 2024, a fin que dentro de los diez (10) días hábiles de notificado el citado documento presente

documentación que acredite algún derecho sobre el predio en cuestión; no obstante, a la fecha no se tiene respuesta sobre lo requerido, encontrándose así el plazo vencido; por ello, se procedió a continuar con el presente procedimiento sobre dicha área, toda vez que, con ello se advirtió que la ocupante en mención no cuenta con derecho alguno sobre “el predio”;

**25.** Que, sobre la inexistencia de rompimiento de continuidad señalado en la ficha descrita en el vigésimo segundo considerando de la presente Resolución, resulta necesario mencionar el numeral 4.3 de “el Lineamiento”, el mismo que, en síntesis, señala que los factores que rompen la continuidad de “la ZDR” son aquellos que por sus características dan lugar a considerar que los terrenos localizados más allá de su ubicación, no forman parte dicha zona, aun cuando se encuentren dentro de los referidos 200 metros. Éstos se dividen en: **a) Factores Naturales** tales como acantilados, afloramientos rocosos, dunas, lomas, montañas, morro, punta o promontorio; y, **b) Factores Antrópicos**, tales como: i) Infraestructura pública (vial y portuaria) de carácter permanente ejecutadas antes del 09 de septiembre de 1997, ii) infraestructura de facto, siempre y cuando, la entidad competente acredite haberse construido antes de la dación de la Ley N.º 26856; iii) Terrenos transferidos a entidades públicas para infraestructura pública antes de la vigencia de la Ley N.º 26856, que tenga carácter de exclusividad de uso institucional; iv) Terrenos de propiedad privada adquiridos legalmente antes del 09 de septiembre de 1997; y, v) Bienes públicos reconocidos por normas especiales que tienen reconocimiento y protección legal especial debidamente aprobados por resolución de la entidad competente; por lo que del diagnóstico preliminar realizado en gabinete y complementando con la inspección técnica, se verificó que sobre el “el predio”; si bien existe una ocupación esta no se configura como propiedad privada adquirida legalmente antes del 09 de septiembre de 1997 acorde a lo desarrollado en el considerando que antecede; por tanto, no existen factores naturales y/o antrópicos antes señalados que generen rompimiento de la continuidad en la ZDR;

**26.** Que, la ocupación aparentemente indebida advertida en parte de “el predio”, deberá ser informada a la Subdirección de Supervisión de la SBN a fin que realice las acciones conforme a sus competencias, acorde a “el Lineamiento”;

### **Respecto a las conclusiones arribadas sobre la viabilidad del procedimiento**

**27.** Que, efectuadas las actividades tanto de campo como de gabinete, se advierte que “el predio” se encuentra ubicado en el distrito de Magdalena de Cao, provincia de Ascope y departamento de La Libertad, forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida n.º 11302630 del Registro de Predios de Trujillo; y, signado con CUS n.º 103520; no existen factores naturales y/o antrópicos que rompan la continuidad de “la ZDR” sobre el mismo; no se encuentra sobre derechos de uso, dominios públicos u otro tipo de derechos a favor de terceros o bajo administración de otras entidades en el marco de sus competencias; y, bien se encuentra parcialmente ocupado con una edificación, esta se trata de una ocupación sin derecho alguno sobre “el predio”;

**28.** Que, respecto a toda la información obtenida, el presente procedimiento se enmarca dentro de lo regulado en “en la Ley de Playas”, su Reglamento y “el Lineamiento”, por lo que, toda vez que “el predio” se encuentra inscrito en ámbito de mayor extensión de la Partida N.º 11302630, cuya área está conformada por terrenos adyacentes fuera de la ZDR, corresponde independizar y aprobar la determinación de “la ZDR” sobre “el predio” en el marco de la función tuitiva de los bienes del Estado;

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”, las Resoluciones Nros. 092-2012/SBN-SG del 29 de noviembre del 2012 y 005-2022/SBN-GG del 31 de enero del 2022; y, el Informe Técnico Legal N.º 1142-2024/SBN-DGPE-SDAPE, 10 de diciembre del 2024;

### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1.-** Aprobar la **INDEPENDIZACIÓN** del área de **63 799,15 m<sup>2</sup> (6,3799 Ha)**, ubicada en la zona Huaca Prieta, partiendo de la vía asphaltada departamental LI-102 (km 17 y 18), y continuando por la vía vecinal LI-643, en el distrito de Magdalena de Cao, provincia de Ascope y departamento de La Libertad, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida N.º 11302630 del Registro de Predios de Trujillo y signado con CUS N.º 103520; cuyas áreas, linderos y medidas perimétricas constan en la Memoria Descriptiva y en el Plano Perimétrico-Ubicación, que sustentan la presente Resolución.

**Artículo 2.-** Aprobar la **DETERMINACIÓN DE LA ZONA DE DOMINIO RESTRINGIDO** respecto del área de **63 799,15 m<sup>2</sup> (6,3799 Ha)**, descrita en el artículo 1° de la presente Resolución.

**Artículo 3.-** Remítase copia autenticada de la presente resolución a la Oficina Registral de Trujillo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos para su inscripción correspondiente y remitir en el plazo de diez (10) días hábiles contados desde la inscripción de la presente resolución, la documentación sustentatoria a la Subdirección de Registro y Catastro para la actualización del Registro SINABIP.

**Artículo 4.-** Comunicar la presente resolución a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, a fin que realice las acciones de supervisión conforme a sus competencias.

**Artículo 5.-** Disponer la publicación de 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](http://www.gob.pe/sbn)), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese. –

Firmado por:  
Carlos Alfonso García Wong  
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal  
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales