



**RESOLUCIÓN N° 1247-2023/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 29 de noviembre del 2023

**VISTO:**

El Expediente N.º 642-2023/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-116-05" con un área de **23 253,19 m<sup>2</sup>**, ubicada a la altura de la red vial nacional – empalme PE-1NK (kilómetro 72 aproximadamente) – colindando con el Centro Poblado Parachique - La Bocana y al norte del Estuario de Virrilá, 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 Unico 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 18º 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.º 26856[4] (en adelante la “Ley de Playas”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 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 2º 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 4º y 6º 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.º 001-2021/SBN, denominado “Lineamientos para la Determinación de la Zona de Dominio Restringido”, aprobado mediante la Resolución N.º 0059-2021/SBN del 23 de julio de 2021 (en adelante “el Lineamiento”);

**7.** Que, en línea con ello, el artículo 5º 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.º 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 Secura, provincias de Talara, Paita y Secura 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 2º del Decreto Supremo N.º 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 118º 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 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 889 201,55 m<sup>2</sup>, ubicado en el CC.PP La Bocana, a la altura de la intersección de las vías de PE-Parachique y PE-1NK Parachique - Bocana, en el distrito y provincia de Sechura, departamento de Piura. Luego de la evaluación respectiva, se identificó áreas que no se ubican dentro de la ZDR (como área de playas, entre otros ámbitos[7]), por lo que se procedió a descartar las mimas, generándose la reducción a un área de intervención de 208 108,08 m<sup>2</sup>, la cual para fines operativos se subdividió en cinco (05) polígonos, siendo uno de ellos “el predio” con un área final de **23 253,19 m<sup>2</sup>**;

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 03733-2023-SUNARP/ZRI/UREG/PUB recepcionado el 19 de septiembre de 2023 (S.I. N.º 25437-2023), remitió el Certificado de Búsqueda Catastral (CBC), basado en el Informe Técnico N.º 007349-2023-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 sobre “el predio”, obteniéndose la siguiente información:

16.1. Mediante Oficio N.º 000750-2023-DSFL/MC recepcionado el 14 de agosto de 2023 (S.I. N.º 21373-2023); la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura – MINCUL, informó que el ámbito en consulta no se encuentra superpuesto con ningún Bien Inmueble Prehispánico – BIP; además, de la revisión del Geovisor SIGDA, se advirtió que “el predio” no reporta incidencias;

16.2. Mediante Oficio N.º 169-2023/PROINVERSION/SG recepcionado el 15 de agosto de 2023 (S.I. N.º 21571-2023); la Secretaria General – PROINVERSION, informó que en la actualidad no existe en ejecución ningún proyecto de Obras por Impuestos en los predios indicados en la provincia de Sechura en la región Piura; además, de la revisión del portal web de PROINVERSION, se advirtió que “el predio” no reporta incidencias;

16.3. Mediante Oficio N.º D000510-2023-COFOPRI-OZPIU recepcionado el 16 de agosto de 2023 (S.I. N.º 21780-2023); el Organismo de Formalización y de la Propiedad Informal - COFOPRI informó que dicho polígono se encuentra en un área no formalizada, según la Base Gráfica de predios urbanos formalizados por COFOPRI; además, de la revisión del Geovisor GEOLLACTA, se advirtió que “el predio” no reporta incidencias;

16.4. Mediante Oficio N.º 559-2023-SERNANP-DDE recepcionado el 16 de agosto de 2023 (S.I. N.º 21855-2023); la Dirección de Desarrollo Estratégico del Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado – SERNANP, informó que no se encuentra superpuesta sobre Áreas Naturales Protegidas, Áreas de conservación Regional, Áreas de Conservación Privada, ni Zonas de Amortiguamiento; además, de la revisión del GEO ANP “Visor de las Áreas Naturales Protegidas” de SERNANP, se advirtió que “el predio” no reporta incidencias;

16.5. Mediante Oficio N.º 9464-2023-MTC/19.03 recepcionado el 17 de agosto de 2023 (S.I. N.º 22055-2023); la Dirección de Disponibilidad de Predios del Ministerio de Transportes - MTC informó que por el área de consulta no transcurren parte de las trayectorias de las Rutas del SINAC. Sugiere realizar consultas sobre carreteras departamentales y carreteras vecinales en ejecución o a nivel de proyectos al gobierno regional, a la municipalidad provincial y/o municipalidad distrital; además, de la revisión del Geovisor SINAC se advirtió que “el predio” no reporta incidencias;

16.6. Mediante Oficio N.º 0333-2023-ANA-AAA.JZ-ALA.MBP recepcionado el 19 de septiembre de 2023 (S.I. N.º 25443-2023); el Administrador Local de Agua (e) - ANA, informó que no existe faja marginal delimitada ni cauce de río; además, de la revisión del Geovisor OBSERVATORIO SNIRH, se advirtió que “el predio” no reporta incidencias;

16.7. Mediante Oficio N.º 1609-2023/GRP-420010-420610 recepcionado el 27 de septiembre del 2023 (S.I. N.º 26464-2023); la Dirección Regional de Agricultura – GORE Piura, pone en conocimiento que la Gerencia Regional de Saneamiento Físico Legal de la Propiedad Rural y Estatal, mediante Oficio N.º 514-2023-GRP.490000 de fecha 18 de septiembre del 2023 informa que el polígono en estudio recae sobre la CC. San Martín de Sechura; además, de la revisión del Geovisor SICAR, se advirtió que “el predio” recae sobre áreas pretendidas de la CC. San Martín de Sechura;

16.8. Teniendo en cuenta la incidencia advertida en el párrafo que antecede, se debe precisar que dicha superposición gráfica tiene carácter referencial; por lo que, del estudio de la S.I. N.º 23644-2022, así como lo desarrollado en el diagnóstico preliminar elaborado en el expediente que sustenta la presente resolución, el análisis de las posibles áreas 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.° 050-2023-MPS-GM/GDU recepcionado el 12 de octubre de 2023 (S.I. N.° 27828-2023); la Municipalidad Provincial de Sechura, refiere el informe N.° 0124-2023-MPS-GM-GDU/SGCyAAHH/LACJ, el cual señala que, en la base grafica digital de la Sub Gerencia de Catastro y Asentamientos Humanos, no se evidencia inscripciones de predios sobre la zona en consulta;

**16.10.** Mediante Oficio N.° 06298-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de agosto de 2023; se solicitó información respecto de “el predio” a la Gerencia de Rentas de la Municipalidad Provincial de Sechura; sin embargo, hasta la fecha no se ha recibido respuesta de la referida entidad, habiendo expirado el plazo de siete (7) días hábiles computados a partir del día siguiente a la recepción de nuestra consulta conforme a lo establecido por el artículo 56° de la Ley n.° 30230 y del artículo 27° del Texto Único Ordenado de la Ley N.° 29151;

**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.° 00206-2023/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 13 de julio 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; sin embargo, se advierte la existencia áreas inundables, producto por la marea alta; al respecto, el día 13 de junio de 2023, en la sede de SBN se llevó a cabo la Mesa de Trabajo con los representantes de diversas entidades (Solicitud de Ingreso N.° 20599-2023) , entre ellas, el ANA 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 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 presente 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;

**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.° 01288-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de noviembre de 2023; se concluye que “el predio” i) no cuenta con antecedentes registrales; ii) no se superpone con: a) Patrimonio arqueológico o cultural, b) predios rurales, c) zona urbana catastrada, d) faja marginal, e) zonas de áreas naturales protegidas y/o zonas de amortiguamiento, f) derechos acuícolas; g) predios formalizados o en proceso de formalización y n) propiedad de terceros; asimismo 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;

**19.** 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 **23 253,19 m<sup>2</sup>**, 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.° 005- 2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N.° 1497-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 29 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-116-05”** con un área de **23 253,19 m<sup>2</sup>**, ubicada a la altura de la red vial nacional – empalme PE-1NK (kilómetro 72 aproximadamente) – colindando con el Centro Poblado Parachique - La Bocana y al norte del Estuario de Virrilá, 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-116-05”** con un área de **23 253,19 m<sup>2</sup>**.

**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](http://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.

[7] Áreas no comprendidas en la zona de dominio restringido (ZDR), por lo que no amerita su evaluación.