

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0218-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 24 de marzo del 2025

VISTO:

El Expediente n.º 783-2022/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE DETERMINACIÓN DE LA ZONA DE DOMINIO RESTRINGIDO** relacionado al área de **6 086,10 m² (0,6086 ha)**, ubicada a 3,2 Km. aproximadamente al Norte del Centro Poblado Puerto Nuevo y al noroeste de Loma Vieja, distrito y provincia de Sechura, departamento de Piura, denominada "Zona de Dominio Restringido Subsector PIU-113-01", que forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida n.º 11203251 del Registro de Predios de Piura, y anotada con CUS n.º 130380 (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 "Ley 29151") y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante "Reglamento del SNBE");
2. Que, mediante la Ley n.º 26856 (en adelante "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 declaró que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y se estableció el concepto de "Zona de Dominio Restringido" (en adelante "ZDR"), comprendiendo esta última el límite posterior a la franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea, proyectando desde dicho punto un trazo paralelo de 200 metros a ese límite posterior, siempre que exista continuidad geográfica en toda esa área;
3. Que, conforme a lo establecido en el artículo 118.2 del "Reglamento del SNBE", 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 mayor de cincuenta (50) metros de ancho, efectuada por 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", modificado por las Resoluciones nros. 0010-2024/SBN y 0066-2024/SBN (en adelante "el Lineamiento"), que contempla como objetivo, establecer los lineamientos técnicos y legales que permitirán determinar las dimensiones y límites de la Zona de Dominio Restringido en el litoral del país;
5. Que, según lo dispuesto en el artículo 49º del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia, aprobado por Resolución n.º 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatral (en adelante "SDAPE") "es la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatral, responsable de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los predios estatales bajo competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico-legal de los mismos, procurando su eficiente gestión, racionalizando su uso y optimizando su valor";
6. Que, aunado a lo antes señalado, en el numeral 5.3.5.1 de "el Lineamiento", se dispuso que la aprobación y determinación de la "ZDR" se efectuará a través de una resolución emitida por la "SDAPE";

7. Que, según el numeral 4.2 de “el Lineamiento”, son requisitos para la determinación de la “ZDR” contar con: a) Una LAM debidamente aprobada por la DICAPI; y, b) Información gráfica digital de la LAM y la línea paralela de 50 metros;

8. 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 Sechura, de las provincias de Talara, Paita y Sechura en el departamento de Piura;

9. 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 mencionadas en el considerando precedente, siendo uno de ellos el ámbito de “el predio”, conforme se señala en el Plano Diagnóstico n.º 2148-2023/SBN -DGPE-SDAPE del 11 de setiembre de 2023, mediante el cual se concluyó que el área final será de un total de 6 086,10 m²;

10. Que, siendo así, mediante Informe de Brigada n.º 00072-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 10 de marzo de 2025 (en adelante “el informe de brigada”), se sustentó la viabilidad de la determinación de la “ZDR” sobre “el predio”, bajo los siguientes alcances:

Respecto a la evaluación técnico legal de “el predio”

11. Que, a fin de determinar la condición jurídica de “el predio”, se solicitó el Certificado de Búsqueda Catastral (CBC) a la Oficina Registral de Piura, emitido el 04 de septiembre de 2024 y sustentado en el Informe Técnico n.º 8767-2024-ZR. N.º I-SEDE-PIURA/UREG/CAT, recibido mediante S.I. 25622-2024 con fecha 05 de septiembre de 2024; el cual evidencia que “el predio” se superpone parcialmente con la partida n.º 11203251. Asimismo, se observó que el área y perímetro registrados en el CBC (6 086,24 m² y 681,53 m, respectivamente) presentan una mínima discrepancia (0,2082 m) en comparación con los datos del Plano Perimétrico n.º 2267-2023/SBN-DGPE-SDAPE que se remitió a la Oficina Registral de Piura para la elaboración del informe correspondiente, lo que se atribuye al uso de diferentes softwares en la elaboración de los planos. Esta diferencia se encuentra dentro de los rangos de tolerancia catastral establecidos por la Directiva n.º 01-2008-SNCP/CNC;

12. Que, asimismo, se contrastó el área gráfica de “el predio” con la información contenida en la base gráfica de SUNARP, a la cual se accede a manera de consulta en mérito al Convenio n.º 00012-2020/SBN; advirtiéndose una superposición total con la Partida n.º 11203251 del Registro de Predios de Piura, la misma constituye una inmatriculación inscrita a favor del Estado (As. C00002), en virtud de la Resolución n.º 0763-2018/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 31 de octubre de 2018;

Respecto de la información de las consultas externas a distintas entidades

13. Que, de conformidad con lo previsto en el sub numeral 5.2.4.2 del numeral 5.2.4 de “el Lineamiento”, mediante los oficios nros. 6562, 6563, 6564, 6565, 6566, 6567, 6568, 6569 y 6570-2024/SBN-DGPE-SDAPE, todos del 07 de agosto de 2024, se solicitó información a las diversas entidades: Autoridad Nacional del Agua-ANA, al Organismo de Formalización y de la Propiedad Informal – COFOPRI, Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Sechura, Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, Gerencia de Rentas de la Municipalidad Provincial de Sechura, Dirección General de Programas y Proyectos de Transporte del Ministerio de Transportes y Comunicaciones – MTC, Agencia de Promoción de la Inversión Privada-PROINVERSIÓN, Gerencia Regional de Saneamiento Físico Legal de la Propiedad Rural y Estatal del Gobierno Regional de Piura, Dirección de Gestión de Áreas Naturales Protegidas - Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado – SERNANP, respectivamente. De igual manera se presentaron los oficios nros. 7126, 7127, 7128, 7129 y 7130-2024/SBN-DGPE-SDAPE, todos del 29 de agosto de 2024, por los cuales se reiteró el pedido de información a diversas entidades: Ministerio de Transportes y Comunicaciones – MTC, PROINVERSIÓN, Gerencia de Rentas de la Municipalidad Provincial de Sechura, Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Sechura, Ministerio de Cultura, 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;

14. Que, mediante el Oficio n.º 000701-2024-SERNANP/DDE-SGD presentado el 16 de agosto de 2024 (S.I. 23382-2024), el Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado - SERNANP, informó que “el predio” no se encuentra superpuesto con Áreas Naturales Protegidas;

15. Que, a través del Oficio n.º 00251-2024/PROINVERSION/SG presentado el 19 de agosto de 2024 (S.I. 23549-2024), la Agencia de Promoción de la Inversión Privada - PROINVERSION, trasladó el Memorándum n.º 299-2024/DPP, con el cual informó que no existen proyectos bajo la modalidad de Asociación Público-Privada (APP) ni Proyectos en Activos (PA) en “el predio”;

16. Que, mediante el Oficio n.º D000699-2024-COFOPRI-OZPIU presentado el 21 de agosto de 2024 (S.I. 23797-2024), el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, informó que “el predio” no se encuentra en áreas formalizadas ni en procesos de formalización en trámite;

17. Que, mediante el Oficio n.º 0264-2024-ANA-AAA.JZ-ALA.MBP presentado el 22 de agosto de 2024 (S.I. 24012-2024), la Autoridad Nacional del Agua - ANA, informó que “el predio” no contiene bienes de dominio público hidráulico

estratégicos, no se ha aprobado la delimitación de faja marginal y no se han otorgado derechos de uso de agua, vertimiento ni autorizaciones para reúso de aguas residuales tratadas;

18. Que, mediante el Oficio n.º 618-2024/GRP-490000 y Oficio n.º 619-2024/GRP-490000 presentados ambos el 28 de agosto de 2024 (S.I. 24662-2024 y S.I. 24665-2024), la Gerencia Regional de Saneamiento Físico Legal de la Propiedad Rural y Estatal del Gobierno Regional de Piura informó que no se encontraron superposiciones de “el predio” en sus bases digitales;

19. Que, mediante el Oficio n.º 000840-2024-DSFL-DGPA-VMPCIC/MC presentado el 02 de septiembre de 2024 (S.I.25201-2024), el Ministerio de Cultura, informó que “el predio” no se encuentra superpuesto con bienes inmuebles prehispánicos registrados;

20. Que, a través del Oficio n.º 035-2024-MPS/GR presentado el 19 de septiembre de 2024 (S.I.27183-2024) la Gerencia de Rentas de la Municipalidad Provincial de Sechura, informó que “el predio” no cuenta con inscripción de predio alguno en el área consultada;

21. Que, mediante el Oficio n.º 115-2024-MPS-GM/GDU presentado el 27 de setiembre de 2024 (S.I. 28111-2024) y Carta n.º 481-2024-MPS-GM/GDU/SGCyAAH presentado el 27 de septiembre de 2024 (S.I. 28160-2024), la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Sechura, informó que “el predio” no cuenta con inscripción de predios alguna conforme al plano de coordenadas provincial;

22. Que, mediante el Oficio n.º 13267-2024-MTC/19.03 presentado el 27 de septiembre de 2024 (S.I. 28165-2024), el Ministerio de Transportes y Comunicaciones – MTC, trasladó el Informe n.º 617-2024-MTC/19.03.CG_GAT-IMT, señalando que “el predio” se encuentra próximo a la Ruta Vial Nacional PE-1NK; sin embargo, no se cuenta con una Resolución Ministerial que establezca derecho de vía sobre el tramo en consulta;

23. Que, en relación a lo antes señalado, las respuestas recibidas evidencian que “el predio” no presenta superposiciones ni incidencias que impliquen restricciones; por lo que no existen impedimentos para continuar con el procedimiento de determinación de la Zona de Dominio Restringido;

Respecto de la información contenida en los diversos Geovisores estatales

24. Que, en “el informe de brigada” se analizó la información contenida en los diversos visores gráficos gestionados por entidades estatales a los que se tiene libre acceso, a fin de verificar si “el predio” se veía afectado por actos emitidos por entidades públicas en el ejercicio de sus competencias;

25. Que, en relación a lo antes señalado, de la revisión del Geovisor OSINERGMIN, se advirtió que “el predio” se superpone parcialmente con el Lote Petrolero XXVI, otorgado por contrato de licencia para la exploración y explotación de hidrocarburos a favor de SAVIA PERÚ S.A. autorizado por PERUPETRO S.A. conforme al Decreto Supremo. n.º 073-2007-EM junto con la verificación del mapa de lotes vigente y el Boletín n.º 01 emitido por OSINERGMIN en enero 2017, confirma que dicho lote se encuentra en estado de abandono, tras la caducidad y devolución del contrato en 2016 por causas de fuerza mayor y conflictividad social. Esta situación contractual y operativa del Lote XXVI no afecta la continuidad geográfica ni la integridad de la Zona de Dominio Restringido (ZDR). Además, en virtud del artículo 8º de la Ley n.º 26221 (Ley Orgánica de Hidrocarburos), la concesión para la explotación de hidrocarburos no transfiere derechos de propiedad sobre el predio, siendo estos recursos independientes del inmueble; por lo tanto, la existencia y abandono de la concesión en el Lote Petrolero XXVI no constituye impedimento para la determinación y aprobación de la ZDR respecto a “el predio”;

26. Que, finalmente, de la revisión de los Geovisores restantes, se determinó que “el predio”: 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 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; viii) No recae sobre comunidades campesinas y/o nativas; ix) 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”

27. Que, concluida la fase de gabinete, con fecha 13 de abril de 2023 se llevó a cabo la visita a campo a “el predio”, tal y como consta en la Ficha Técnica n.º 00318-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de setiembre de 2023, verificándose entre otros puntos, lo siguiente: i) “el predio” se caracteriza por ser un terreno eriazo ribereño al mar con presencia de escasa vegetación espinosa y de tipo xerófitas; ii) durante la inspección no se observó ocupaciones; y, iii) no existe rompimiento de continuidad conforme a lo establecido en “el Lineamiento”;

28. Que, en relación a los parámetros que permiten determinar la existencia o no del rompimiento de la continuidad de la zona de dominio restringido, el numeral 4.3 de “el Lineamiento”, 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 de 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;

29. Que, de lo expuesto; así como del contenido del “informe de brigada”, complementado con la inspección técnica efectuada, se verificó que sobre el “el predio”, no existen ocupaciones de terceros, ni se presentan los factores que generen rompimiento de la continuidad en la ZDR;

Respecto a las conclusiones arribadas sobre la viabilidad del procedimiento

30. Que, efectuadas las actividades tanto de campo como de gabinete, se advierte que “el predio” se encuentra ubicado en el distrito y provincia de Sechura, departamento de Piura, y forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la Partida n.º 11203251 del Registro de Predios de Piura y signado con CUS n.º 130380; 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, se encuentra libre de ocupación y edificación alguna;

31. Que, respecto a toda la información obtenida, el presente procedimiento se enmarca dentro de lo regulado en “Ley de Playas”, su Reglamento y “el Lineamiento”; y considerando que “el predio” se encuentra inscrito en ámbito de mayor extensión de la Partida n.º 11203251, 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 “Ley 29151”, “Reglamento del SNBE”, “Ley de playas”, “el Reglamento de la Ley de Playas”, “el Lineamiento”, “ROF de la SBN”, las Resoluciones nros.º 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 0262-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de marzo de 2025;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Disponer la **INDEPENDIZACIÓN** del área de dominio público de **6 086,10 m² (0,6086 ha)**, ubicada a 3,2 km. aproximadamente al Norte del Centro Poblado Puerto Nuevo y al noroeste de Loma Vieja, distrito y provincia de Sechura, departamento de Piura, que forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la Partida n.º 11203251 del Registro de Predios de Piura y anotado con CUS n.º 130380, 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 **6 086,10 m² (0,6086 ha)**, descrita en el artículo primero de la presente Resolución.

Artículo 3.- Disponer la anotación de la condición de **ZONA DE DOMINIO RESTRINGIDO**, en la partida resultante de la independización dispuesta en el artículo primero de la presente resolución, inscripción que deberá ser anotada en el rubro de cargas correspondiente.

Artículo 4.- Remítase copia autenticada de la presente resolución a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos para su inscripción correspondiente.

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), 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