

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0221-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 24 de marzo del 2025

VISTO:

El Expediente n.º 791-2022/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE DETERMINACIÓN DE LA ZONA DE DOMINIO RESTRINGIDO** relacionado al área de **443 580,83 m² (44.3581 Ha)**, ubicado a la altura del cruce de las vías 001D-Barrancos y la vía PE-1N, a 5.2 km. al noroeste del km. 85 de la vía PE-1N, distrito y provincia de Sechura, departamento de Piura, denominado "Subsector PIU-121-01- Zona de Dominio Restringido", que forma parte de un área de mayor extensión inscrita en la partida n.º 04096449 del Registro de Predios 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, 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 Estatal (en adelante "SDAPE") *"es la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, 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.º393-2021-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 ha desarrollado en el Informe Preliminar n.º 03480-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de diciembre de 2022 (en adelante “informe preliminar”), informe en el que se concluyó que el área final materia de intervención será de un total de **443 580.83 m²**;

10. Que, siendo así, mediante Informe de Brigada n.º00071-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 10 de marzo del 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 contrastó el área gráfica del mismo con la información contenida en la base gráfica de SUNARP, a la cual se accede a manera de consulta en mérito al Convenio n.º00012-2020/SBN; cabe señalar que la información contenida en la referida base gráfica es de carácter referencial debido a que se encuentra en constante actualización; resultado del referido contraste gráfico, se advirtió la superposición total de “el predio” con la Partida N.º04096449 del Registro de Predios de Piura, la misma que constituye una inmatriculación inscrita a favor del Estado (As. 00001), luego es transferido a favor de la Fundación Comunal San Martín de Sechura en mérito a la Resolución Suprema n.º 116-2003-EF, modificada por Resolución Suprema n.º 188-2003-EF, sujeta al otorgamiento de derechos reales de superficie, servidumbre y usufructo que resulten necesarios para llevar adelante la explotación de recursos minerales, las actividades complementarias y conexas, quedando a su vez sujetas a la condición suspensiva de cumplimiento de los términos y condiciones que se acuerden en el convenio marco ya que su incumplimiento generará la reversión de la propiedad al dominio del Estado, conforme se encuentra en el asiento D00002 de la citada partida registral;

Respecto de la información contenida en los diversos Geovisores estatales

12. 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;

13. Que, en relación a lo antes señalado, de la revisión del Geovisor SICAR, se advirtió que “el predio” recae totalmente sobre la Comunidad Campesina San Martín de Sechura; sin embargo a través del Informe Técnico n.º 009-2022-GRSFLPRyE/BJCO emitido el 5 de septiembre de 2022 (S.I. 23644-2022) y el Oficio n.º 2050-2019/GRP-490000 del 25 de noviembre del 2019 (S.I. 38623-2019), remitidas por la Gerencia Regional de Saneamiento Físico Legal de la Propiedad Rural y Estatal del Gobierno Regional de Piura, junto con el Título Archivado 41966-133 de la partida n.º 04096449 del Registro del Predios de Piura; se concluyó que “el predio” no se superpone con la Comunidad Campesina San Martín de Sechura; por lo que, dicha circunstancia no constituye un limitante para determinar y aprobar la Zona de Dominio Restringido en relación a “el predio”;

14. Que, de la revisión del Geovisor GEOCATMIN, se advirtió que “el predio” recae totalmente sobre un polígono correspondiente a la concesión BAYOVAR n.º 3 a favor de la COMPAÑÍA MINERA MISKI MAYO S.A.C. y también recae parcialmente sobre el polígono correspondiente a la concesión BAYOVAR 2012-4 a favor de FOSFATOS DEL PACIFICO S.A.; en ese sentido, es importante indicar que mediante una concesión minera se otorga a su titular el derecho a la exploración y explotación de los recursos minerales concedidos, que se encuentren dentro de un sólido de profundidad indefinida, de conformidad con lo señalado en el artículo 9º de Texto Único Ordenado de la Ley General de Minería, aprobada por Decreto Supremo n.º014-92-EM; es decir, dicho recurso mineral es un bien distinto e independiente del predio de donde se extrae, entendiéndose con ello que, mediante una concesión minera no se transfiere derecho de propiedad respecto del predio donde se realizará la explotación y aprovechamiento de los recursos minerales; por lo que, dicha circunstancia no constituye un limitante

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web. <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono Verifica documento digital o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verifica>. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: 4W88706830

para determinar y aprobar la Zona de Dominio Restringido en relación a “el predio”;

15. Que, asimismo, revisado el visor OSINERGMIN se observó que “el predio” recae parcialmente sobre el Lote Petrolero – Explotación XXVII Petro Bayóvar INC., SUCURSAL DEL PERU; dicho lote petrolero fue adjudicado a PERUPETRO S.A., según Decreto Supremo N.º005-2002-EM del 18 de febrero del 2002, modificado por Decreto Supremo n.º037-2005-EM del 06 de octubre del 2005; en ese sentido, es importante recalcar que la suscripción de contratos de licencia o servicios para exploración y/o extracción de hidrocarburos, no otorga derecho de propiedad el área superficial que conforma “el predio”; por tanto, dicha circunstancia no constituye un limitante para determinar y aprobar la Zona de Dominio Restringido en relación a “el predio”;

16. Que, finalmente, de la revisión de los Geovisores restantes, se advirtió 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)** Si bien recae sobre las concesiones mineras con códigos C.M.12000439Y01 y C.M. 10104112, ello no es impedimento para determinar la Zona de Dominio Restringido; **x)** Si bien recae sobre derechos de hidrocarburos, ello no es impedimento para determinar la Zona de Dominio Restringido;

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

17. Que, concluida la fase de gabinete, con fecha 22 de agosto del 2024 se llevó a cabo la visita de campo a “el predio”, a efectos de corroborar o descartar lo advertido en el “informe preliminar”, la cual consta descrita en la Ficha Técnica n.º00240-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de setiembre del 2024, verificándose entre otros puntos, lo siguiente: **i)** “el predio” se caracteriza por ser un terreno eriazo ribereño al mar, con suelo de textura arenosa y relieve plano; el PIU 121-1, se ubica dentro del predio inscrito en la Partida n.º04096449 a favor de la Fundación Comunal San Martin de Sechura; **ii)** Durante la inspección se observó ocupaciones, las mismas que fueron objeto de evaluación en el “informe de brigada”, concluyendo que los actos otorgados corresponden a derechos de uso (posesión) y no de propiedad emitidos por una persona jurídica que no posee la propiedad de dichas áreas, dado que a la fecha se encuentran inscritas en la partida n.º 04096449 a favor de “la Fundación”; y, **iii)** No existe rompimiento de continuidad conforme a lo establecido en “el Lineamiento”;

18. 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 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.º26856; **iii)** Terrenos transferidos a entidades públicas para infraestructura pública antes de la vigencia de la Ley n.º26856, 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;

19. Que, de lo expuesto; así como del contenido del “informe de brigada”, complementando con la inspección técnica efectuada, se verificó que sobre el “el predio”, si existen ocupaciones de terceros, lo que fue analizado en “el informe de brigada”, las referidas no constituyen un limitante para determinar y aprobar la Zona de Dominio Restringido en relación a “el predio”. Asimismo, no se presentan factores que generan rompimiento de la continuidad en la ZDR;

Respecto a las conclusiones arribadas sobre la viabilidad del procedimiento

20. 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 de la Fundación Comunal San Martin de Sechura inscrita en la partida n.º04096449 del Registro de Predios de Piura; 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, si bien se encuentra con ocupación y edificación, las referidas no constituyen un limitante para determinar y aprobar la “ZDR”;

21. 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.º04096449, corresponde 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. 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.º0255-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de marzo del 2025;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Aprobar la **DETERMINACIÓN DE LA ZONA DE DOMINIO RESTRINGIDO** respecto del área de **443 580.83 m² (44.3581 Ha)**, ubicado a la altura del cruce de las vías 001D-Barrancos y la vía PE-1N, a 5.2 km. al noroeste del km. 85 de la vía PE-1N, distrito y provincia de Sechura, departamento de Piura, que forma parte de un área de mayor extensión, inscrita en la Partida n.º04096449 del Registro de Predios de Piura, cuyas áreas, linderos y medidas perimétricas constan en la Memoria Descriptiva y en el Plano Perimétrico-Ubicación, que sustentan la presente Resolución.

Artículo 2.- Remítase copia autenticada de la presente resolución a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos para su inscripción correspondiente.

Artículo 3.- 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