

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0222-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 24 de marzo del 2025

VISTO:

El Expediente n.º 822-2023/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE DETERMINACIÓN DE LA ZONA DE DOMINIO RESTRINGIDO** relacionado al área de **9 682,02 m² (0.9682 ha)**, ubicada en desembocadura de la quebrada Chorrillos, al sureste de la playa Tur y altura del Km. 64 de la vía departamental PI-109, distrito y provincia de Sechura, departamento de Piura, denominado "Subsector PIU-153-02- Zona de Dominio Restringido", que forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida n.º 11191933 del Registro de Predios de Piura, y anotado con CUS n.º 131237 (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 49° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia, aprobado por Resolución n.º0066- 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.º02140-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de agosto de 2023 (en adelante “informe preliminar”), documento en el que se concluyó que el área materia de intervención será de un total de 126 167,84 m²; posteriormente del análisis técnico se determinó que el área respecto del cual se aprobará la “ZDR”, será de un área de final de 9 682,02 m²;

10. Que, siendo así, mediante Informe de Brigada n.º00069-2025/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 solicitó ante la Oficina Registral de Piura el Certificado de Búsqueda Catastral, emitido con fecha 18 de julio del 2024, sustentado en el Informe Técnico n.º007358-2024- Z.R.Nº I-SEDE- PIURA/UREG/CAT (S.I. n.º 20397-2024), en el cual se advierte que “el predio” se encuentra totalmente superpuesto con la partida n.º11191933;

12. Que, 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.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.º11191933 del Registro de Predios de Piura, la misma que constituye una inmatriculación inscrita a favor del Estado (As. C00001), en virtud de la Resolución n.º0908-2017/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 18 de diciembre del 2017;

Respecto a la recopilación de información externa

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.05093, 05336, 05373, 05374, 05375, 05376, 05377, 05378, 05379-05380-2024/SBN-DGPE-SDAPE todos del 30 de junio del 2024, se solicitó información a las diversas entidades: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, Dirección de Gestión de Áreas Naturales Protegidas - Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado – SERNANP, Gerencia Regional de Saneamiento Físico Legal de la Propiedad Rural y Estatal del Gobierno Regional de Piura, Agencia de Promoción de la Inversión Privada-PROINVERSIÓN, Dirección General de Programas y Proyectos de Transporte del Ministerio de Transportes y Comunicaciones – MTC, Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura , Gerencia de Rentas de la Municipalidad Provincial de Sechura , Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Sechura , Organismo de Formalización y de la Propiedad Informal – COFOPRI y a la Autoridad Nacional del Agua-ANA, respectivamente, de igual manera se presentó reiterativos mediante los oficios nros.06372, 06373, 06374, 06375, 06376, 06377-2024/SBN-DGPE-SDAPE, todos del 25 de julio del 2024, se reiteró el pedido de información a las diversas entidades: Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Sechura, Gerencia de Rentas de la Municipalidad Provincial de Sechura, Ministerio de Cultura, Ministerio de Transportes y Comunicaciones – MTC, PROINVERSIÓN, Gobierno Regional de Piura, 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 Oficio n.º 000602-2024-SERNANP/DDE-SGD presentado el 05 de julio del 2024 (S.I. 19005-2024), la Dirección de Desarrollo Estratégico del Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado – SERNANP informó que “el predio” se ubica fuera de áreas naturales protegidas, y en el caso de zonas de Amortiguamiento si hay superposición. Al respecto, este tratamiento implica requisitos de compatibilidad y opinión técnica favorable, conforme al artículo 116° del Reglamento de la Ley de Áreas Naturales Protegidas (D.S. n.º 038-2001-AG y D.S. n.º 003-2011-MINAM); por tanto, la condición jurídica de la zona de amortiguamiento no excluye su carácter de zona de dominio restringido, consecuentemente, no constituye un limitante para determinar y aprobar la Zona de Dominio Restringido en relación a “el predio”;

15. Que, mediante Oficio n.º D000556-2024-COFOPRI-OZPIU presentado el 12 de julio del 2024 (S.I. 19781-2024), la Oficina Zonal Piura del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, informó que “el predio” se encuentra en área no formalizada por COFOPRI;

16. Que, mediante Oficio n.º 0236-2024-ANA-AAA.JZ-ALA.MBP presentado el 25 de julio del 2024 (S.I. 21106-2024), la Administración Local de Agua Medio y Bajo Piura de la Autoridad Nacional del Agua – ANA trasladó el Informe Técnico n.º 0031-2024-ANA-AAA.JZ-ALA.MBP/JAVP, el cual señala que el área evaluada, contiene bienes de dominio público hidráulico estratégicos, enmarcados en la Resolución Jefatural n.º 076-2020-ANA, que aprueba la “Guía para la determinación de bienes de dominio público hidráulico estratégicos: ríos y afluentes”. Asimismo, en atención al acuerdo adoptado en la Mesa de Trabajo sobre la Zona de Dominio Restringido (ZDR), llevada a cabo el 13 de junio de 2023 entre SERNANP, ANA, MINAM y la SBN, se acordó que esta última entidad (SBN) será la encargada de desarrollar el procedimiento y/o la determinación de la ZDR, en coordinación con las entidades mencionadas;

17. Que, mediante Oficio n.º 000711-2024-DSFL-DGPA-VMPCIC/MC presentado el 01 de agosto del 2024 (S.I. 21738-2024), la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura informó que “el predio” no se superpone con ningún Bien Inmueble Prehispánico registrado;

18. Que, mediante Oficio n.º 00231-2024/PROINVERSION/SG presentado el 01 de agosto del 2024 (S.I. 21754-2024), la Secretaría General de la Agencia de Promoción de la Inversión Privada-PROINVERSIÓN trasladó el Memorando n.º 250-2024/DPP mediante el cual informó que no cuenta con proyectos bajo la modalidad de Asociación Público Privada (APP) y Proyectos en Activos (PA) en “el predio”; así como tampoco en el distrito y provincia de Sechura, departamento de Piura;

19. Que, mediante Oficio n.º 026-2024-MPS/GR presentado el 13 de agosto del 2024 (S.I. 22825-2024), la Gerencia de Rentas de la Municipalidad Provincial de Sechura señala que mediante Carta n.º 373-2024-MPS-GM-GDU/SGCyAAH, la Subgerencia de Catastro y Asentamientos Humanos, comunica que no existe inscripción de predio alguno en el área ubicado en la desembocadura de la quebrada Chorrillos, al Sureste de la playa Tur y altura del kilómetro 64 de la vía departamental PU - 109, en el distrito y provincia de Sechura – Piura;

20. Que, mediante Oficio n.º 581-2024/GRP-490000 presentado el 15 de agosto del 2024 (S.I. 23098-2024), la Gerencia Regional de Saneamiento Físico Legal de la Propiedad Rural y Estatal del Gobierno Regional de Piura informó que “el polígono” recae sobre el área pretendida por la Comunidad Campesina San Martín de Sechura. Sin embargo, el análisis técnico, sustentado en el Informe de Brigada n.º 383-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de mayo del 2023, establece de manera concluyente que “el predio” no se encuentra dentro de los límites comunales. En consecuencia, la superposición detectada no afecta la determinación y aprobación “ZDR” con relación a “el predio”;

21. Que, mediante Oficio n.º 11176-2024-MTC/19.03 presentado el 23 de agosto del 2024 (S.I. 24286-2024), la Dirección de Disponibilidad de Predios del Ministerio de Transportes y Comunicaciones – MTC, trasladó el Informe n.º 455-2024-MTC/19.03.CG_GAT-IMT el cual informa que se identificó que, por el área en consulta, transcurre la Red Departamental con código de ruta PI-109 y Vecinal con código de ruta PI-1006, en relación con el derecho de vía de las Rutas Departamentales y Rutas Vecinales, su delimitación se establece conforme al Reglamento de Jerarquización Vial, aprobado mediante el D.S. n.º 017-2007-MTC, y al Reglamento Nacional de Gestión de Infraestructura Vial, aprobado mediante el D.S. n.º 034-2008-MTC. La competencia funcional y la gestión vial corresponden al Gobierno Regional de Piura y a las respectivas Municipalidades Provinciales dentro del ámbito geográfico de la zona en consulta, siguiendo los criterios técnicos establecidos en el Manual de Diseño Geométrico DG-2018. En relación a ello, se ha realizado la exclusión de la zona afectada por el derecho de vía;

22. Que, mediante Oficio n.º 089-2024-MPS-GM/GDU, presentado el 11 de agosto del 2024 (S.I. 22588-2024), la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Sechura trasladó la Carta n.º 369-2024-MPS-GM-GDU/SGCyAAH, entre otros documentos, el cual informa que en la Base gráfica del área de Catastro y AA.HH. no se ha ubicado predio alguno inscrito dentro de la poligonal

Respecto de la información contenida en los diversos Geovisores estatales

23. 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;

24. Que, en relación a lo antes señalado, de la revisión del Geovisor GEO ANP, SERNANP, se advirtió que “el predio” presenta superposición total con la zona de amortiguamiento. En ese sentido, dicha zona de amortiguamiento no representa un área Natural Protegida, sino que se trataría de un área de tratamiento especial que garantiza la conservación de un Área Natural Protegida; este tratamiento implica requisitos de compatibilidad y opinión técnica favorable, conforme al artículo 116° del Reglamento de la Ley de Áreas Naturales Protegidas (D.S. n.º 038-2001-AG y D.S. n.º 003-2011-MINAM). Por tanto, la condición jurídica de la zona de amortiguamiento no excluye su carácter de zona de dominio restringido, consecuentemente, no constituye un limitante para determinar y aprobar la Zona de Dominio Restringido en relación a “el predio”;

25. Que, respecto al Geovisor SICAR, se observó que “el predio” presenta superposición total con áreas pretendidas por la Comunidad Campesina San Martín de Sechura. Sin embargo, el análisis técnico, sustentado en el Informe de Brigada n.º 383-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de mayo del 2023, establece de manera concluyente que “el predio” no se encuentra dentro de los límites comunales. En consecuencia, la superposición detectada no afecta la determinación y aprobación “ZDR” con relación a “el predio”;

26. Que, revisado el visor OSINERGMIN se observó que “el predio” presenta superposición total con el Lote Petrolero XXVI a favor de SAVIA PERU S.A.; al respecto, la Gerencia Técnica y de Recursos de Información de PERUPETRO S.A. (S.I. 19008-2023), remitió información de la delimitación de los contratos de servicios de exploración y explotación de hidrocarburos en formato SHAPE FILE, incluyendo un archivo con los pozos perforados por hidrocarburos y del análisis técnico se advierte que sobre “el predio”, no se ve afectada por el ámbito del lote petrolero XXVI; por tanto, dicha circunstancia no constituye un limitante para determinar y aprobar la Zona de Dominio Restringido en relación a “el predio”;

27. 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)** Si bien recae sobre Zona de Amortiguamiento, ello no es impedimento para determinar la Zona de Dominio Restringido; **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, de acuerdo a lo anteriormente expuesto;

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

28. Que, concluida la fase de gabinete, con fecha 18 de agosto del 2023 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.º00251-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de agosto del 2023, verificándose entre otros puntos, lo siguiente: **i)** “el predio” se caracteriza por ser terreno eriazo ribereño al mar con presencia de vegetación tipo gramínea y topografía llana, con suelo arenoso; **ii)** durante la inspección no se observó ocupaciones; **y, iii)** no existe rompimiento de continuidad conforme a lo establecido en “el Lineamiento”;

29. 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;

30. 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”, no existen ocupaciones de terceros, ni se presentan los factores que generan rompimiento de la continuidad en la ZDR;

Respecto a las conclusiones arribadas sobre la viabilidad del procedimiento

31. 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.º11191933 del Registro de Predios de Piura y signado con CUS n.º131237; 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;

32. 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.º11191933, corresponde independizar y aprobar la determinación de “la ZDR” **sobre “el predio” en el marco de la función tuitiva de los bienes del Estado;**

33. 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.º0253-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de marzo del 2025;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Disponer la **INDEPENDIZACIÓN** del área de dominio público de **9 682,02 m² (0.9682 ha.)**, ubicado en desembocadura de la quebrada Chorrillos, al sureste de la playa Tur y altura del Km. 64 de la vía departamental PI-109, 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.º11191933 del Registro de Predios de Piura y anotado con CUS n.º131237, 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 **9 682,02 m² (0.9682 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