

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0223-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 24 de marzo del 2025

VISTO:

El Expediente n.º 857-2023/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE DETERMINACIÓN DE LA ZONA DE DOMINIO RESTRINGIDO** relacionado al área de **5 746,21 m² (0,5746 ha)**, ubicada a 2,9 Km. aproximadamente al norte del Centro Poblado Puerto Nuevo y al noroeste de Loma Vieja, distrito y provincia de Sechura, departamento de Piura, denominado “Subsector PIU-113-05 – Zona de Dominio Restringido”, 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 (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.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, Paíta, Vice y Sechura, provincias de Talara, Paíta 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 señaladas en el considerando precedente, siendo uno de ellos el ámbito de “el predio”, conforme a lo graficado en el Plano Diagnóstico n.º 1987-2023/SBN-DGPE-SDAPE, actualizado mediante Plano Diagnóstico n.º 2148-2023/SBN-DGPE-SDAPE, en el que se concluyó que el área final materia de intervención será de un total de **5 746,21 m²**;

10. Que, siendo así mediante Informe de Brigada n.º 00065-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 07 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 alcances siguientes:

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 (en adelante “CBC”) emitido el 06 de setiembre del 2024, sustentado en el Informe Técnico n.º 009044-2024-ZR.N.º I-SEDE-PIURA/UREG/CAT. (S.I. 25874-2024), donde se advierte que “el predio” se encuentra totalmente superpuesto con la partida n.º 11203251;

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.º 00012-2020/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.º 11203251 del Registro de Predios de Piura, que constituye una inmatriculación a favor del Estado (As, C00002), en virtud de la Resolución n.º 0763-2018/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 31 de octubre del 2018;

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. 06675, 06676, 06677, 06679, 06680, 06681, 06682, 06683, 06684-2024/SBN-DGPE-SDAPE todos del 12 de agosto del 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 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 y Gerencia de Rentas de la Municipalidad Provincial de Sechura, respectivamente, 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 00251-2024/PROINVERSION/SG presentado el 19 de agosto del 2024 (S.I. 23549-2024), la Secretaría General de la Agencia de Promoción de la Inversión Privada-PROINVERSIÓN trasladó el Memorando n.º 299-2024/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;

15. Que, mediante Oficio n.º 000712-2024-SERNANP/DDE-SGD presentado el 21 de agosto del 2024 (S.I. 23858-2024), 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 zonas de amortiguamiento;

16. Que, mediante Oficio n.º 000821-2024-DSFL-DGPA-VMPCIC/MC presentado el 28 de agosto del 2024 (S.I. 24695-2024), 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;

17. Que, mediante Oficio n.º D000681-2024-COFOPRI-OZPIU presentado el 29 de agosto del 2024 (S.I. 24918-2024), 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;

18. Que, mediante Oficio n.º 630-2024/GRP-490000 presentado el 04 de setiembre del 2024 (S.I. 25403-2024), la Gerencia Regional de Saneamiento Físico Legal de la Propiedad Rural y Estatal del Gobierno Regional de Piura informó que “el predio” no se superpone con sus bases digitales;

19. Que, mediante Oficio n.º 0104-2024-MPS-GM/GDU presentado el 06 de setiembre del 2024 (S.I. 25757-2024), la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Sechura trasladó la Carta n.º 447-2024-MPS-GM-GDU/SGCyAAH, entre otros documentos, en los cuales señaló que

sobre el área en consulta se tramitó una inscripción con fines tributarios con código catastral Sector 09, manzana 15, lote 06 a favor del señor Leónidas Berru Carmona; es de advertir que, producto de la evaluación técnica se visualizó que se superpone parcialmente con “el predio”; sin embargo, debe de tenerse en cuenta que el trámite realizado no corresponde a una acreditación de titularidad conforme ha sido detallado en el “informe de brigada”; por lo que se concluye que dicha superposición, no constituye un limitante para la determinación de la ZDR en “el predio”;

20. Que, mediante Oficio n.º 0294-2024-ANA-AAA.JZ-ALA.MBP presentado el 12 de setiembre del 2024 (S.I. 26454-2024), la Administración Local de Agua Medio y Bajo Piura de la Autoridad Nacional del Agua – ANA trasladó el Informe Técnico n.º 0045-2024-ANA-AAA.JZ-ALA.MBP/JAVP, el cual señala que “el predio” no contiene bienes de dominio público hidráulico estratégicos. Asimismo, agrega que sobre “el predio” no se aprobó delimitación de faja marginal (al no haber cuerpos de agua) y tampoco se han otorgado derechos de uso de agua, autorizaciones de vertimiento ni autorizaciones de reúso de aguas residuales tratadas;

21. Que, mediante Oficio n.º 12671-2024-MTC/19.03 presentado el 19 de setiembre del 2024 (S.I. 27171-2024), la Dirección de Disponibilidad de Predios del Ministerio de Transportes y Comunicaciones – MTC, trasladó el Informe n.º 590-2024-MTC/19.03.CG GAT-IMT el cual concluye que “el predio” se aproxima a la Red Vial Nacional con código de ruta PE-1NK, la cual no cuenta con derecho de vía establecido;

22. Que, mediante Oficio n.º 037-2024-MPS/GR presentado el 14 de octubre del 2024 (S.I. 29646-2024), la Gerencia de Rentas de la Municipalidad Provincial de Sechura informó que sobre el área en consulta se encuentran dos lotes, de los cuales sólo uno de ellos se encuentra registrado en la Base de Datos de Rentas, con código catastral: Sector 09 Manzana 15, Lote 06 a favor del señor Leónidas Berru Carmona, siendo que conforme a lo desarrollado en considerando vigésimo noveno de la presente resolución, concluyó que no afectaría la continuación de la determinación de la ZDR; asimismo indica que el área en consulta se encuentra inscrito en la SUNARP a favor de la SBN; adicionalmente, informó que no existe licencia de funcionamiento definitivas o temporales sobre “el predio”;

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, de la revisión del Geovisor OSINERGMIN se observó que “el predio”, presenta superposición parcial con el Lote Petrolero - Explotación XXVI; sin embargo, 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; por lo que, del análisis técnico se advierte que “el predio”, no se superpone con ámbito de contratos vigentes de exploración y/o explotación de hidrocarburos;

25. Que, 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”

26. Que, concluida la fase de gabinete, con fecha 03 de abril del 2023 se llevó a cabo la visita a “el predio”, a efectos de corroborar o descartar los elementos advertidos en el diagnóstico inicial, la cual consta en la Ficha Técnica n.º 00287-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 25 agosto del 2023, verificándose entre otros puntos, lo siguiente: **i)** “el predio” se caracteriza por ser un terreno eriazo ribereño al mar con presencia escasa de vegetación espinosa y de tipo xerofitas; **ii)** durante la inspección no se observó ocupaciones; y, **iii)** no existe rompimiento de continuidad acorde a “el Lineamiento”;

27. 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.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;

28. 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

29. 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;

30. 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”, por lo que toda vez 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. 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 0243-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de marzo del 2025;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Disponer la **INDEPENDIZACIÓN** del área de dominio público de **5 746,21 m² (0,5746 ha)**, ubicada a 2,9 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 **5 746,21 m² (0,5746 ha)**, descrita en el artículo 1º 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