

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0238-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 26 de marzo del 2025

VISTO:

El Expediente n.º 781-2022/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE DETERMINACIÓN DE LA ZONA DE DOMINIO RESTRINGIDO** relacionado al área de **67 429,74 m² (6,7430 ha)**, ubicada a 700 metros al sur del Centro Poblado Constante, distrito y provincia de Sechura, departamento de Piura, denominado "Subsector PIU-111-01- Zona de Dominio Restringido", que forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la Partida N.º 11141737 del Registro de Predios de Piura, y anotado con CUS n.º 90222 (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, 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 señaladas en el considerando precedente, siendo uno de ellos el ámbito de “el predio”, conforme se señala en el Plano Diagnóstico n.º 2191- 2023/SBN-DGPE-SDAPE, de fecha 13 de setiembre de 2023, en el que se concluyó que el área final materia de intervención será de un total de **67 429,74 m²**;

10. Que, siendo así mediante Informe de Brigada n.º 00067-2025/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 contrastó el área gráfica del mismo con la información contenida en el Certificado de Búsqueda Catastral de fecha 20 de agosto del 2024, sustentado en el Informe Técnico n.º 8337-2024-ZR.N.º I-SEDE- PIURA/UREG/CAT (S.I. 23740-2024), resultado del referido contraste gráfico, se advirtió la superposición total de “el predio” con la Partida n.º 11141737 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.º 0766-2014/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 25 de noviembre del 2014;

Respecto de la información de las consultas externas a distintas entidades

12. 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. 06247, 06249, 06251, 06244, 06248, 06545, 06246-2024/SBN-DGPE-SDAPE todos del 24 de julio de 2024 y oficio n.º 07070-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de agosto de 2024, se solicitó información a las diversas entidades: Dirección de Disponibilidad de Predios del Ministerio de Transporte y Comunicaciones – MTC, Gerencia de Rentas - Municipalidad Provincial de Sechura, Organismo de Formalización y de la Propiedad Informal – COFOPRI, Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado – SERNANP, Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura – MINCUL, Gerencia Regional de Saneamiento Físico Legal de la Propiedad Rural y Estatal - PRO RURAL – GORE Piura, Autoridad Nacional del Agua – ANA mediante y finalmente a la Agencia de Promoción de la Inversión Privada – PROINVERSIÓN, con el 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;

13. Que, mediante Oficio n.º 000684-2024-DSFL-DGPA-VMPCIC/MC presentado el 30 de julio del 2024 (S.I. 21308-2024), la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura – MINCUL informa que sobre “el predio” no existe superposición con ningún Bien Inmueble Prehispánico registrado a la fecha;

14. Que, mediante el Oficio n.º D000613-2024-COFOPRI-OZPIU presentado el 02 de agosto del 2024 (S.I. 21960-2024), el Organismo de Formalización y de la Propiedad Informal - COFOPRI nos informa que el predio en consulta se encuentra en un área no formalizada por esta entidad, según la base de predios urbanos formalizados de COFOPRI;

15. Que, mediante el Oficio n.º 002238-2024-SERNANP/DGANP-SGD presentado el 05 de agosto del 2024 (S.I. 22021-2024), el Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado - SERNANP nos informa que “el predio” no se superpone con Áreas Naturales Protegidas;

16. Que, mediante Oficio n.º 00241-2024/PROINVERSION/SG presentado el 08 de agosto del 2024 (S.I. 22357-2024), la Agencia de Promoción de la Inversión Privada – PROINVERSIÓN trasladó el Memorando n.º 289-2024/DPP señalando que actualmente en la cartera de PROINVERSIÓN, no se cuenta con proyectos bajo la modalidad de APP y PA en los predios materia de consulta, así como tampoco en el distrito y provincia de Sechura, departamento de Piura;

17. Que, mediante Oficio n.º 580-2024/GRP-490000 presentado el 15 de agosto del 2024 (S.I. 23095-2024), la Gerencia Regional de Saneamiento Físico Legal de la Propiedad Rural y Estatal - PRO RURAL - GORE Piura nos advierte que “el predio” recae sobre la Comunidad Campesina San Martin de Sechura (polígono referencial);

18. Al respecto debemos precisar que el oficio n.º 2050-2019/GRP-490000 de fecha 25 de noviembre del 2019 el Gobierno Regional de Piura solicita informe técnico legal sobre las áreas pretendidas por la comunidad Campesina San Martin de Sechura adjuntando plano georreferenciado de las áreas pretendidas de la Comunidad Campesina San Martin de Sechura y mediante Informe de Brigada n.º 383- 2023/SBN – DGPE-SDAPE de fecha 05 de mayo del 2023 se realizó la reconstrucción de los polígonos relacionados con la Comunidad Campesina San Martin de Sechura y la Fundación Comunal San Martin de Sechura basados en información técnica remitida por el GORE-PIURA y Título Archivado 41966-133, almacenada en una base de datos geográfica (GDB) en la ruta institucional asignada a este equipo, verificándose que el sector denominado “Subsector PIU-111-01- Zona de Dominio Restringido”, con un área de

67 429,74 m² no recae sobre la Comunidad Campesina San Martín de Sechura; por lo tanto la delimitación comunal, no constituye un limitante para determinar y aprobar la Zona de Dominio Restringido en relación a “el predio”;

19. Que, mediante Oficio n.º 030-2024-MPS/GR presentado el 28 de agosto del 2024 (S.I. 24689-2024), la Gerencia de Rentas - Municipalidad Provincial de Sechura señala que mediante Carta n.º 420-2024-MPS-GM-GDU/SGCYAAH de fecha 19 de agosto de 2024, la Subgerencia de Catastro y Asentamientos Humanos, informa que no existe inscripción alguna en el área consultada;

20. Que, mediante Oficio n.º 12469-2024-MTC/19.03 presentado el 17 de setiembre del 2024 (S.I. 26852-2024), la Dirección de Disponibilidad de Predios del Ministerio de Transporte y Comunicaciones – MTC trasladó el Informe n.º 577-2024-MTC/19.03.CG GAT-IMT del 11 de setiembre de 2024, el cual señala que “el predio” se aproxima a la Ruta Nacional PE-1NK, sobre la cual no se cuenta con una Resolución Ministerial que establezca derecho de vía sobre la misma;

21. Que, mediante Oficio n.º 0303-2024-ANA-AAA.JZ-ALA.MBP presentado el 25 de setiembre del 2024 (S.I. 27740-2024), la Autoridad Nacional del Agua - Ana trasladó el Informe Técnico n.º 0038-2024-ANA-AAA.JZ-ALA.MBP/JAVP del 20 de agosto de 2024, que cual señala que sobre “el predio” no contiene bienes de dominio público hidráulico estratégico;

Respecto de la información contenida en los diversos Geovisores estatales

22. 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;

23. Que, en relación a lo antes señalado, revisado el visor OSINERGMIN se observó que “el predio” presenta superposición total con el lote de petróleo XXVI cuya explotación viene siendo efectuada por la **SAVIA PERÚ S.A.** (ex PETRO-TECH PERUANA S.A.) y autorizado por PERUPETRO S.A., conforme al D.S. N.º 073-2007-EM publicado en El Peruano el 21 de noviembre de 2007. Asimismo, 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 “ZDR” en relación a “el predio”;

24. 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 catalogadas como 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;

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

25. Que, concluida la fase de gabinete, con fecha 21 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 Plano Diagnóstico n.º 2191- 2023/SBN-DGPE-SDAPE, la cual consta descrita en la Ficha Técnica n.º 00258-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de octubre del 2024, verificándose entre otros puntos, lo siguiente: **i)** “el predio” se caracteriza por ser terreno erizado ribereño al mar, ubicado sobre zona de dominio restringido, el cual presenta topografía plana con suelo de textura arenosa, con presencia de escasa vegetación de desierto costero, principalmente por especies verdolaga de la costa; **ii)** durante la inspección no se observó ocupaciones; **y, iii)** no existe rompimiento de continuidad conforme a lo establecido en “el Lineamiento”;

26. 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 setiembre 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 setiembre 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;

27. 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

28. 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 11141737 del Registro de Predios de Piura y signado con CUS n.º 90222; 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;

29. 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 11141737, 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 0270-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de marzo del 2025;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Disponer la **INDEPENDIZACIÓN** del área de dominio público de **67 429,74 m² (6,7430 ha)**, ubicado a 700 metros al sur del Centro Poblado Constante, 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 11141737 del Registro de Predios de Piura y anotado con CUS n.º 90222, 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 **67 429,74 m² (6,7430 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