

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0484-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 22 de mayo del 2025

VISTO:

El Expediente n.º 456-2025/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE DETERMINACIÓN DE LA ZONA DE DOMINIO RESTRINGIDO** relacionado al área de **733,01 m² (0,0733 ha)**, ubicada a la altura del km. 10,00 de la vía PI-101 colindante al cerro El Peñón; y a 0,52 km. noreste del Cementerio Municipal de Negritos, distrito de La Brea, provincia de Talara, departamento de Piura, denominado **“Unidad PIU-038-07-02”**, que forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la Partida n.º 11091307 del Registro de Predios de Sullana, y anotado con CUS n.º 127827 (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, Paíta, Vice y Sechura, de las 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 mencionadas en el considerando precedente; siendo uno de ellos el ámbito de “el predio”, conforme a lo graficado en el Plano Diagnóstico n.º 1389-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 12 de mayo de 2025;

10. Que, siendo así, mediante Informe Brigada n.º 00190-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 21 de mayo de 2025 (en adelante el “Informe 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 a la Zona Registral n.º I – Sede Piura, el Certificado de Búsqueda Catastral (en adelante “CBC”), el cual abarcó un área de mayor extensión que incluye a “el predio”, conforme ha sido detallado en el “Informe Brigada”. En atención a ello, la mencionada entidad trasladó el “CBC” emitido el 17 de marzo de 2025 (S.I. n.º 08623-2025), sustentado en el Informe Técnico n.º 002449-2025-Z.R.N.º/I/UREG/CAT. Asimismo, a fin de corroborar dicha información, se realizó el contraste del área gráfica de “el predio” con la Base Gráfica Registral (BGR) de la SUNARP, concluyéndose que “el predio” se encuentra totalmente superpuesto con la Partida n.º 11091307 del Registro de Predios de Sullana;

12. Que, analizada la mencionada Partida n.º 11091307 del Registro de Predios de Sullana, se verifica que la titularidad del predio le corresponde al Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), según consta en el asiento C0002, en mérito al incumplimiento de las Cláusulas de Reversión registradas en el asiento D0001, de conformidad con lo dispuesto en el Resolución n.º 0245-2023/SBN-DGPE-DGPE-SDAPE de fecha 24 de marzo de 2023 y el Oficio n.º 04325-2023/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 31 de mayo de 2023;

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. 01471, 01472, 01474, 01480, 01485, 01491, 01498, 01499, 01500, 01501;y, 01502-2025/SBN-DGPE-SDAPE, todos del 25 de febrero de 2025, se solicitó información a diversas entidades: Autoridad Nacional del Agua - ANA, Dirección General de Programas y Proyectos de Transporte – MTC, Agencia de Promoción de la Inversión Privada - PROINVERSIÓN, Dirección de Gestión de Áreas Naturales Protegidas por el Estado – SERNANP, Organismo de Formalización y de la Propiedad Informal – COFOPRI, Dirección Regional de Transporte y Comunicaciones – Gobierno Regional de Piura, Gerencia Regional de Saneamiento Físico Legal de la Propiedad Rural y Estatal – PRORURAL, Gerencia de Desarrollo Territorial – Municipalidad Provincial de Talara, Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano – Municipalidad Distrital de La Brea, Gerencia de Administración y Finanzas – Municipalidad Distrital de La Brea y Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura – MINCUL, respectivamente. De igual manera se presentaron los oficios nros. 02128 y 02129-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de marzo de 2025, oficio n.º 02190-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de marzo de 2025; y, oficio n.º 02325-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de marzo de 2025, por lo cuales se reiteró el pedido de información a la Autoridad Nacional del Agua – ANA, la Dirección Regional de Transporte y Comunicaciones del Gobierno Regional de Piura, la Gerencia de Desarrollo Territorial de la Municipalidad Provincial de Talara; y, la Dirección General de Programas y Proyectos de Transporte – MTC, 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, el Ministerio de Cultura, mediante el Oficio n.º 000275-2025-DSFL-DGPA-VMPCIC/MC, recibido con S.I. n.º 06782-2025 del 03 de marzo de 2025, informó que “el predio” no se encuentra superpuesto con bienes inmuebles prehispánicos registrados;

15. Que, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, mediante el Oficio n.º D000114-2025-COFOPRI-OZPIU, recibido con S.I. n.º 06842-2025 del 04 de marzo de 2025, informó que “el predio” no se encuentra en áreas formalizadas ni en procesos de formalización en trámite;

16. Que, la entidad PROINVERSIÓN, a través del Oficio n.º 00059-2025/PROINVERSION/SG, recibido con S.I. n.º 07060-2025 del 05 de marzo de 2025, que trasladó el Memorándum n.º 115-2025/DPP que adjunta el Memorándum n.º 111-2025/DID y los Memorándums n.º 0004-2025/DPP/SA.23 y 00005-2025/DPP/SA.23, informando que no se

reportan incidencias que limiten la determinación de la ZDR en “el predio”;

17. Que, el Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado (SERNANP), mediante el Oficio n.º 000191-2025-SERNANP/DDE-SGD, recibido con S.I. n.º 08254-2025 del 13 de marzo de 2025, informó que “el predio” no se encuentra superpuesto con Áreas Naturales Protegidas, ni zonas de amortiguamiento;

18. Que, la Gerencia Regional de Saneamiento Físico Legal de la Propiedad Rural y Estatal del Gobierno Regional de Piura, mediante el Oficio n.º 191-2025/GRP-490000, recibido con S.I. n.º 08539-2025 del 17 de marzo de 2025, informó que no se encontraron superposiciones de “el predio” en sus bases digitales;

19. Que, el Ministerio de Transportes y Comunicaciones (MTC), mediante los Oficios n.º 3788-2025-MTC/19.03 y 4831-2025-MTC/19.03, recibidos con S.I. n.º 08912-2025 del 19 de marzo de 2025 y S.I. n.º 10731-2025 del 01 de abril de 2025, trasladó el Informe n.º 0190-2025-MTC/19.03.CG_GAT-IMT, y el Informe n.º 0248-2025-MTC/19.03.CG_GAT-ITM, señalando que por “el predio” no transcurren redes viales del SINAC;

20. Que, la Autoridad Nacional del Agua (ANA), a través del Oficio n.º 0116-2025-ANA-AAA.JZ-ALA.CH, recibido con S.I. n.º 09926-2025 del 26 de marzo de 2025, remitió el informe n.º 0024-2025-ANA-AAA.JZ-ALA.CH/GMCN, en el que informó que dentro de “el predio” no se evidencia superposición con bienes de dominio público hidráulico de afluentes efímeros;

21. Que, la Dirección Regional de Transporte y Comunicaciones del Gobierno Regional de Piura, la Gerencia de Desarrollo Territorial de la Municipalidad Provincial de Talara, así como a las Gerencias de Administración y Finanzas e Infraestructura y Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de La Brea, no cumplieron con remitir la información solicitada; por lo que vencido dicho plazo sin que se haya recibido respuesta, y en aplicación del artículo 50º del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444, que prohíbe suspender la tramitación de procedimientos por la espera de información de otras entidades, se continuó con el presente procedimiento sobre la base de la información obtenida a la fecha;

Respecto de la información contenida en los diversos Geovisores estatales

22. Que, en el “Informe Brigada” se analizó la información contenida en los diversos geovisores 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, de la revisión efectuada al Geovisor OSINERGMIN se verificó que sobre “el predio” recae totalmente el Lote Petrolero I, cuya operación fue transferida al Estado tras el vencimiento del contrato con GMP S.A. el 26 de diciembre de 2021; y, mediante Decreto Supremo n.º 030-2021-EM publicado el 25 de diciembre de 2021 se aprobó un Contrato de Licencia Temporal entre PERUPETRO S.A. y PETROPERÚ S.A., prorrogado mediante Decreto Supremo n.º 022-2023-EM publicado el 21 de octubre de 2023, el cual mantiene a PETROPERÚ S.A. como operador hasta octubre de 2025;

24. Que, conforme al artículo 8º de la Ley n.º 26221 – Ley Orgánica de Hidrocarburos, la suscripción de contratos de licencia para la exploración y/o explotación de hidrocarburos confiere derechos sobre dichos recursos, mas no sobre el área superficial del predio donde se desarrollan las actividades. En tal sentido, la existencia de tales derechos no constituye impedimento para la determinación y aprobación de la Zona de Dominio Restringido (ZDR) respecto de “el predio”;

25. Que, finalmente, de la revisión de los Geovisores restantes, se advirtió que “el predio” no recae sobre: **i)** sitio arqueológico, zona arqueológica monumental ni sobre paisaje arqueológico; **ii)** faja marginal; **iii)** derechos acuícolas; **iv)** sitios Ramsar; **v)** Áreas Naturales Protegidas ni Zonas de Amortiguamiento; **vi)** predios formalizados por COFOPRI; **vii)** vías de carácter nacional, departamental y/o vecinal; **viii)** Comunidades Campesinas y/o Nativas; y, **ix)** 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 26 de marzo de 2025 se llevó a cabo la inspección a “el predio”, a efectos de corroborar o descartar lo advertido en el “Informe Preliminar”, la cual consta descrita en la Ficha Técnica n.º 00178-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de mayo de 2025, verificándose entre otros puntos, lo siguiente: **i)** “el predio” se caracteriza por ser un terreno eriazos ribereño al mar, con relieve ondulado, textura arenosa, con pendiente baja, sin cobertura vegetal ni presencia de aguas superficiales; **ii)** durante la inspección no se observó construcciones ni ocupaciones; y, **iii)** no existe rompimiento de continuidad conforme a lo establecido en “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 de 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;

28. Que, de lo expuesto; así como del contenido del “Informe 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

29. Que, efectuadas las actividades tanto de campo como de gabinete, se advierte que “el predio” se encuentra ubicado en el distrito de La Brea, provincia de Talara, departamento de Piura, y forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la Partida n.º 11091307 del Registro de Predios de Sullana y anotado con CUS n.º 127827; no existen factores naturales y/o antrópicos que rompan la continuidad de la “ZDR” sobre el mismo; no presenta derechos de dominio público u otro tipo de derechos a favor de terceros que impidan su delimitación conforme al marco normativo vigente 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”; y considerando que “el predio” se encuentra inscrito en ámbito de mayor extensión de la Partida n.º 11091307 del Registro de Predios de Sullana, 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 0533-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de mayo del 2025;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Disponer la **INDEPENDIZACIÓN** del área de dominio público de **733,01 m² (0,0733 ha)**, ubicada a la altura del km. 10,00 de la vía PI-101 colindante al cerro El Peñón; y a 0,52 km. noreste del Cementerio Municipal de Negritos, distrito de La Brea, provincia de Talara, departamento de Piura, que forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la Partida n.º 11091307 del Registro de Predios de Sullana y anotado con CUS n.º 127827, 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 **733,01 m² (0,0733 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 Oficina Registral de Sullana de 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
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales