

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0662-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 7 de julio del 2025

VISTO:

El Expediente n.º 631-2025/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE DETERMINACIÓN DE LA ZONA DE DOMINIO RESTRINGIDO** relacionado al área de **5 134,11 m² (0,5134 ha)**, ubicada al noroeste del Centro Poblado Piedritas y al sur de Punta Capullanas, aproximadamente a 2,72 km a la altura del cruce de la Red Vial Departamental PI-100 y la Red Vial Vecinal PI-508, distrito de Lobitos, provincia de Talara, departamento de Piura, del polígono denominado **“Subsector PIU-029-02”**, que forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la Partida n.º 11023138 del Registro de Predios de Sullana, y anotado con CUS n.º 45908 (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 de 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, 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 a lo graficado en el Plano Diagnóstico n.º 2020-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 25 de junio de 2025;

10. Que, siendo así mediante Informe de Brigada n.º 00292-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 02 de julio de 2025 (en adelante “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 a la Zona Registral n.º I – Sede Piura el Certificado de Búsqueda Catastral (en adelante “CBC”) el cual abarcó un área mayor dentro de la cual se encuentra “el predio”, conforme ha sido detallado en el “informe de brigada”; en atención a ello, la mencionada entidad trasladó el “CBC” emitido el 14 de marzo de 2025 (S.I. n.º 08385-2025), sustentado en el Informe Técnico n.º 2483-2025-Z.R.Nº I-SEDE-PIURA/UREG/CAT; asimismo, a fin de corroborar la información antes detallada se procedió a realizar el contraste del área gráfica de “el predio” con la información contenida en la base gráfica de SUNARP, concluyendo que “el predio” se superpone totalmente con la Partida n.º 11023138 del Registro de Predios de Sullana, inscrita a favor del Estado - Superintendencia de Bienes Nacionales, conforme consta en el asiento C0001;

Respecto a la recopilación de información externa

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. 01278, 01282, 01283, 1285, 1286-2025/SBN-DGPE-SDAPE, todos de fecha 21 de febrero 2025; y, oficios nros. 01325, 1327, 01328, 01329, 01330, 01331-2025/SBN-DGPE-SDAPE, todos del 24 de febrero de 2025, se solicitó información a las diversas entidades: Gerencia de Desarrollo Territorial de la Municipalidad Provincial de Talara, Dirección de Gestión de Áreas Naturales Protegidas del Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado – SERNANP, Agencia de Promoción de la Inversión Privada – PROINVERSIÓN, Dirección de Administración Tributaria de la Municipalidad Distrital de Lobitos, Dirección de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la Municipalidad Distrital de Lobitos, 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, Dirección Regional de Transportes y Comunicaciones del Gobierno Regional de Piura, Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, Administración Local del Agua Chira de la Autoridad Nacional del Agua – ANA; y, Gerencia Regional de Saneamiento Físico Legal de la Propiedad Rural y Estatal del Gobierno Regional de Piura, respectivamente; siendo que, mediante los oficios nros.º 02082, 02094, 02095, 02115-2025/SBN-DGPE-SDAPE todos del 17 de marzo de 2025, se reiteraron las solicitudes de información a las siguientes entidades: Gerencia de Desarrollo Territorial de la Municipalidad Provincial de Talara, Dirección de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la Municipalidad Distrital de Lobitos, Dirección de Administración Tributaria de la Municipalidad Distrital de Lobitos; y, Administración Local del Agua Chira de la Autoridad Nacional del Agua - ANA, 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; habiéndose obtenido la información que a continuación se detalla;

13. Que, mediante Oficio n.º 000272-2025-DSFL-DGPA-VMPCIC/MC presentado el 03 de marzo de 2025 (S.I. n.º 06651-2025), la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, informó que el área de mayor extensión la cual incluye a “el predio” se superpone con el sitio arqueológico Las Capullanas declarado Patrimonio Cultural de la Nación mediante Resolución Directoral Nacional n.º 1086/INC del 12 de mayo de 2010. Por lo que, conforme consta en el “informe de brigada”, el área superpuesta con el mencionado sitio arqueológico fue excluida de la “ZDR”, toda vez que constituye un factor antrópico de rompimiento de la continuidad de la “ZDR”, en aplicación del literal d) del numeral 4.3.2. de “el Lineamiento”. Por lo antes expuesto, “el predio” no se superpone con el mencionado sitio arqueológico;

14. Que, mediante Oficio n.º 00057-2025/PROINVERSION/SG presentado el 04 de marzo de 2025 (S.I. nros. 06882-2025 y 06912-2025), la Secretaría General de la Agencia de Promoción de la Inversión Privada-PROINVERSIÓN, trasladó el Memorándum n.º 0111-2025/DPP que adjunta el Memorando n.º 111-2025/DID y el Memorándum n.º 00003-2025/DPP/SA.23; de la lectura de dichos documentos se verifica que no se reportan incidencias que limitan la continuación de la determinación de la “ZDR”;

15. Que, mediante Oficio n.º 3172-2025-MTC/19.03 presentado el 06 de marzo de 2025 (S.I. n.º 07190-2025), la Dirección de Disponibilidad de Predios del Ministerio de Transporte y Comunicaciones – MTC, trasladó el Informe n.º 0143-2025-MTC/19.03.CG_GAT-IMT, en el cual concluyó que por “el predio” no transcurren Redes Viales del SINAC;

16. Que, mediante Oficio n.º 154-2025/GRP-490000 presentado el 07 de marzo de 2025 (S.I. n.º 07303-2025), la Gerencia Regional de Saneamiento Físico Legal de la Propiedad Rural y Estatal del Gobierno Regional de Piura, informó que respecto de las bases de la gerencia y el Sistema Catastral Rural, no se encontró superposiciones sobre “el predio”;

17. Que, mediante Oficio n.º D000132-2025-COFOPRI-OZPIU presentado el 10 de marzo de 2025 (S.I. n.º 07505-2025), la Oficina Zonal Piura del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, informó que “el predio” no se superpone con alguna área formalizada o en proceso de formalización donde COFOPRI tenga competencia;

18. Que, mediante Oficio n.º 000191-2025-SERNANP/DDE-SGD presentado el 13 de marzo de 2025 (S.I. n.º 08254-2025), la Dirección de Desarrollo Estratégico del Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado – SERNANP, informó que “el predio” no se superpone con Áreas Naturales Protegidas ni Zonas de Amortiguamiento;

19. Que, mediante Oficio n.º 15-03-2025-GDT-MPT presentado el 24 de marzo de 2025 (S.I. n.º 09518-2025), la Gerencia de Desarrollo Territorial de la Municipalidad Provincial de Talara, informó que no cuenta con Catastro Municipal ni con un Plan de Desarrollo Urbano del distrito de Lobitos, por lo que no es posible precisar si sobre “el predio” existen predios de propiedad privada, en posesión de terceros o en proceso de saneamiento físico legal”;

20. Que, mediante Oficio n.º 114-03-2025-ALC-MDL presentado el 27 de marzo de 2025 (S.I. n.º 10121-2025), la Municipalidad Distrital de Lobitos trasladó el Informe n.º 005-03-2025 MDL-DAT-PSLL, remitió el padrón de contribuyentes del área de mayor extensión el cual incluye a “el predio”. Se precisa que, el padrón de contribuyentes constituye un registro que contiene la información de las personas físicas obligadas al pago de impuestos municipales; en ese sentido, debe tenerse en cuenta que dicho registro no acredita la titularidad, sino que responde únicamente a un trámite administrativo, orientado al cumplimiento de obligaciones ante la comuna edil derivados de la ocupación del mismo. Siendo que, durante la inspección de campo se verificó que “el predio” se encontraba desocupado y corresponde a una inscripción a favor del Estado - Superintendencia de Bienes Nacionales; se concluye que, dicha circunstancia no constituye una limitante para la determinación de la “ZDR” en “el predio”.

21. Que, mediante Carta n.º 017-2025-DDUI-MDL presentada el 01 de abril de 2025 (S.I. n.º 10687-2025), la Dirección de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la Municipalidad Distrital de Lobitos, trasladó el Informe n.º 0025-003-2025-UC-MDL, en el cual concluyó que dentro del área de mayor extensión la cual incluye a “el predio” se encontraron 03 pozos petroleros y una batería petrolera; sin embargo, de la evaluación técnica realizada en el “informe de brigada”; se verificó que “el predio” no se superpone con los mencionados pozos ni la batería petrolera;

22. Que, mediante Oficio n.º 0151-2025-ANA-AAA.JZ-ALA.CH presentado el 15 de abril de 2025 (S.I. n.º 12424-2025) la Administración Local de Agua Chira de la Autoridad Nacional del Agua - ANA, trasladó el Informe n.º 0041-2025-ANA-AAA.JZ-ALA.CH/GMCN, en el cual concluyó que sobre “el predio” no existen quebradas, drenes o canales, por lo que no se evidencia ocupación o superposición de bienes de dominio público hidráulico de afluentes efímeros;

23. Que, la Dirección Regional de Transportes y Comunicaciones del Gobierno Regional de Piura, no cumplió con remitir la información solicitada, encontrándose así el plazo vencido; por tanto, en atención al artículo 50º del TUO de la Ley n.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante el D.S n.º 004-2019-JUS, el cual prescribe que las entidades no pueden suspender la tramitación de los procedimientos a la espera de información proveniente de otra entidad, se continuó con el presente procedimiento con la información obtenida a la fecha;

Respecto de la información contenida en los diversos Geovisores estatales

24. Que, en el “informe de 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;

25. Que, de la revisión del Geovisor **OSINERGMIN** se observó que “el predio”, se superpone parcialmente con el Lote Petrolero - Explotación VI, advirtiendo que dicho lote está a nombre de SAPET DEVELOPMENT PERÚ INC.; sin embargo, se tomó conocimiento que actualmente viene siendo operado por PETROPERÚ S.A. bajo contrato de licencia de dos (02) años autorizado mediante Decreto Supremo n.º 023-2023-EM publicado el 21 de octubre de 2023;

26. Que, respecto a la superposición parcial con el Lote de Explotación VI, se precisa que, conforme al artículo 8º de la Ley n.º 26221 - Ley Orgánica de Hidrocarburos, la suscripción de contratos de licencia o servicios para exploración y/o extracción de hidrocarburos, no otorga ni constituye derechos de propiedad sobre la totalidad del área superficial que conforma “el predio”, indistintamente que la misma se encuentre ocupada por el contratista; por lo que, dicha circunstancia no constituye un limitante para determinar y aprobar la Zona de Dominio Restringido en relación a “el predio”;

27. Que, de la revisión de los geovisores, se determinó 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; **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”

28. Que, concluida la fase de gabinete, con fecha 25 de marzo de 2025, se llevó a cabo la inspección 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 00283-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de junio de 2025, verificándose entre otros puntos, lo siguiente: **i)** “el predio” es de forma irregular, de superficie llana, topografía sin inclinación de suelo arenoso y se encuentra en zona eriaza ribereña al mar; **ii)** durante la inspección no se observó la presencia de construcciones u ocupaciones; y, **iii)** no existe fenómeno geográfico o antrópico que rompa la continuidad, acorde a “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. Estos 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;

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 de Lobitos, 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 11023138 del Registro de Predios de Sullana, anotado con CUS n.º 45908; no existen factores naturales y/o antrópicos que rompan la continuidad de la “ZDR” sobre el mismo; no se encuentra sobre bienes de dominio público 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”, por lo que toda vez que “el predio” se encuentra inscrito en ámbito de mayor extensión de la Partida n.º 11023138, 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 de 2012 y 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022; y, el Informe Técnico Legal n.º 0750-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de julio de 2025;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Disponer la **INDEPENDIZACIÓN** del área de dominio público de **5 134,11 m² (0,5134 ha)**, ubicada al noroeste del Centro Poblado Piedritas y al sur de Punta Capullanas, aproximadamente a 2,72 km a la altura del cruce de la Red Vial Departamental PI-100 y la Red Vial Vecinal PI-508, distrito de Lobitos, 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 11023138 del Registro de Predios de Sullana, y anotado con CUS n.º 45908, 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 **5 134,11 m² (0,5134 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 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 de Administración del Patrimonio Estatal
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales