

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0070-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 26 de enero del 2024

VISTO:

El Expediente n.° 999-2015/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** del terreno de **16 428,72 m²** ubicado al Oeste del Cerro La Trinidad, a la altura del km 80 de la carretera Panamericana Norte (Puerto de Chancay) en el distrito de Chancay, provincia de Huaral, departamento de Lima (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, 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 29151¹ (en adelante “la Ley”), y el Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 49° y 50° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales² (en adelante “Texto Integrado del ROF de la SBN”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los predios estatales bajo competencia de la SBN, procurando con ello una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor, entre ellas, el literal a) del citado artículo 50° del “Texto Integrado del ROF de la SBN”;

3. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra sustentado en el artículo 36° de “la Ley” en concordancia con el artículo 118° de “el Reglamento”, prescribe que la inmatriculación en el Registro de Predios de los predios ubicados en zona de playa y de los terrenos de propiedad estatal ubicados en la zona de dominio restringido corresponden a la SBN, la que deberá disponerse mediante resolución respectiva y que conjuntamente con la memoria descriptiva y el plano perimétrico – ubicación que la sustente, constituyen título suficiente para todos los efectos legales. Asimismo, este procedimiento está regulado en la Directiva n.° DIR-00008-2021/SBN denominada “Disposiciones para la primera inscripción de dominio de predios del Estado”, aprobada por la Resolución n.° 0124-2021/SBN (en

¹ Aprobado por Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

² Aprobado mediante Resolución n.° 00066-2022/SBN, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 28 de septiembre de 2022.

adelante “la Directiva”);

4. Que, es necesario precisar que de conformidad al numeral 18.1 del artículo 18° de “la Ley”, “las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales se encuentran obligadas a efectuar, de oficio y progresivamente, la primera inscripción de dominio y otras acciones de saneamiento físico legal de los inmuebles de su propiedad o que se encuentren bajo su competencia o administración, hasta su inscripción en el Registro de Predios y su registro en el SINABIP (...)”; es decir, la primera inscripción de dominio a favor del Estado ha sido regulada como un procedimiento de oficio;

5. Que, de conformidad al artículo 1° y 2° de la Ley 26856³, Ley de Playas, se establece que las playas del litoral de la República son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles;

6. Que, el artículo 3° del Decreto Supremo 050-2006-EF que aprueba el Reglamento de la Ley 26856⁴, Ley de playas, establece como “Área de Playa” el área donde la costa presenta una topografía plana y con un declive suave hacia el mar, más una franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea;

7. Que, el artículo 2° del Decreto Supremo 010-2008-VIVIENDA⁵, establece que la inmatriculación de la Zona de Playa Protegida y de los terrenos de propiedad estatal ubicados en la Zona de Dominio Restringido en el Registro de Predios, se efectuará mediante Resolución de la SBN;

8. Que, en ese contexto, como parte de la identificación del predio se revisó la base gráfica de propiedades con la que cuenta esta Superintendencia, identificándose un predio de 16 428,72 m² ubicado al Oeste del Cerro La Trinidad, a la altura del km 80 de la carretera Panamericana Norte (Puerto de Chancay) en el distrito de Chancay, provincia de Huaral, departamento de Lima, el cual se encontraría sin inscripción registral, conforme consta en el Plano Perimétrico – Ubicación n.° 2719-2022/SBN-DGPE-SDAPE y la Memoria Descriptiva n.° 1195-2022/SBN-DGPE-SDAPE;

9. Que, mediante Oficios nros. 10645 y 10646-2022/SBN-DGPE-SDAPE ambos del 29 de diciembre de 2022, así como los Oficios nros. 00044, 00045, 00046, 00047 y 00053-2023/SBN-DGPE-SDAPE todos del 3 de enero de 2023; se solicitó información a las siguientes entidades: a la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural – DIREFOR del Gobierno Regional de Lima, Municipalidad Provincial de Huaral, Municipalidad Distrital de Chancay, a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, la Dirección General de Capitanías y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú, Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura y al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI respectivamente, a fin de determinar si “el predio” era susceptible de ser incorporado a favor del Estado;

10. Que, mediante Oficio n.° 000016-2023-DSFL/MC (S.I n.° 00620-2023) presentado el 10 de enero de 2023, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura informó que sobre “el predio” no se encuentra superposición con áreas arqueológicas registradas a la fecha, lo cual fue corroborado por el técnico a cargo del presente procedimiento, conforme consta en el Informe Preliminar n.° 03388-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de diciembre del 2023;

11. Que, mediante Oficio n.° 040-2023-GM/MPH (S.I n.° 02234-2023) presentado el 31 de enero de 2023, la Municipalidad Provincial de Huaral remitió a esta Superintendencia, el Informe Técnico n.° 014-2023-MPH/GDUR/SGOPYOU-FECR 13 de enero de 2022, Informes nros. 027-2023-MPH/GDUR/SGOPYOU y 042-2023-MPH/GDUR del 16 y 18 de enero de 2023 respectivamente de los cuales se advirtió que, “el predio” es de naturaleza eriaza ribereña al mar, de una vista satelital se puede apreciar que no existe propiedad y/o posesión de terceros en dicho terreno, solo aparentemente tiene superposición con la construcción de la alameda del puerto de Chancay; además, señaló que no está realizando saneamiento en “el predio”;

12. Que, mediante Oficio n.° 0145/21 (S.I n.° 04423-2023) presentado el 22 de febrero de 2023, la Dirección General de Capitanías y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú, informó que “el predio”

³ Publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 08 de setiembre de 1997.

⁴ Aprobado por Decreto Supremo 050-2006-EF, publicado en el Diario oficial “El Peruano”, el 25 de abril de 2006.

⁵ Publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 15 de abril de 2008.

cuenta con un estudio de delimitación de Línea de más Alta Marea (LAM) y límite de la franja ribereña hasta cincuenta metros de ancho paralela a la LAM, aprobado mediante Resolución Directoral n.º 117-2019 MGP/DGCG del 25 de febrero de 2019; información que fue objeto de evaluación por el técnico a cargo del presente procedimiento, conforme consta en el Informe Preliminar n.º 03388-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de diciembre del 2023, a través del cual se concluyó que “el predio” se encuentra distribuido en: área de playa (6 052,00 m²), zona de dominio restringido (5,37 m²) y área ganada al mar (10 371,35 m²);

13. Que, de acuerdo a lo antes mencionado, constituyendo una parte de “el predio” terreno ganado al mar, corresponde considerar la aplicación del literal g) del artículo 6º de la Ley 29338, Ley de Recursos Hídricos mediante el cual se establece que son bienes naturales asociados al agua, entre otros, los terrenos ganados por causas naturales o por obras artificiales al mar, a los ríos, lagos, lagunas y otros cursos o embalses de agua;

14. Que, asimismo, el artículo 7º de la Ley 29338, Ley de Recursos Hídricos y artículo 3º del Reglamento de esta Ley, aprobado por Decreto Supremo 001-2010-AG, establece que los bienes naturales asociados al agua constituyen bienes de dominio público hidráulico;

15. Que, mediante Oficio n.º 00066-2023/SUNARP/ZRIX/SOD/HUARAL/PUB (S.I n.º 05114-2023) presentado el 1 de marzo de 2023, la Oficina Registral de Huaral remitió el Certificado de Búsqueda Catastral elaborado en base al Informe Técnico n.º 004332-2023-Z.R.NºIX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 17 de febrero de 2023, donde concluyó que, “el predio” se ubica en zona donde no se observó graficado antecedentes registrales, sin embargo, al no contarse con base gráfica que señale la totalidad de los predios inscritos, no es posible determinar si el mismo se encuentra inscrito o no;

16. Que, en este extremo, según lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo 16º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.º 097-2013-SUNARP-SN “no impide la inmatriculación, el informe técnico que señale la imposibilidad de determinar si el predio se encuentra inscrito o no”; por lo que en el presente caso lo informado por la SUNARP en el certificado de búsqueda catastral no resulta impedimento para la incorporación del predio a favor del Estado;

17. Que, mediante Carta n.º 868-2023-MDCH/SG (S.I. n.º 08981-2023) presentada el 13 de abril de 2023, la Municipalidad Distrital de Chancay remitió a esta Superintendencia entre otros, el Informe n.º 0268-2023/MDCH/GDURel/SGOPCFPUyR/FASB del 28 de marzo de 2023 el cual advirtió que “el predio” se superpone con propiedad de la Municipalidad Distrital de Chancay inscrito en la partida electrónica n.º 20007873 y, además se ubica sobre la franja ribereña de los cincuenta (50) metros de ancho paralelo a la línea de más alta marea (LAM), asimismo adjuntó además copias simples del título archivado;

18. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, es preciso acotar que “el administrado” señaló que, realizó la reconstrucción del T.A. n.º 1873 del 8 de noviembre de 1994 que da mérito a inscripción de la partida n.º 20007873, concluyendo que existe superposición con “el predio”; de cuya evaluación adjuntó únicamente una imagen (fotografía aérea); en ese sentido el técnico a cargo del presente procedimiento realizó la evaluación correspondiente, conforme consta en los Informes Preliminares nros. 03388-2023/SBN-DGPE-SDAPE y 03391-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 20 y 21 de diciembre del 2023 respectivamente, a través de los cuales se concluyó que: a) Revisada la documentación del T.A. n.º 1873 del 8 de noviembre de 1994, advirtió que no cuenta con coordenadas UTM que permitan ubicar con exactitud la partida antes mencionada, además “el administrado” no presentó documentación técnica debidamente suscrita por profesional a cargo y/o verificador catastral (Plano Perimétrico y Ubicación, Memoria Descriptiva, Levantamiento Topográfico u otros), que permita corroborar lo mencionado; y b) Revisado el geo portal SUNARP, “el predio” recae sobre partida registral n.º 20007873 (CUS n.º 41332); sin embargo, descargado el polígono el mencionado CUS y contrastado con “el predio”, se observó que no existe superposición;

19. Que, mediante Oficio n.º D001455-2023-COFOPRI-OZLC (S.I n.º 09569-2023) presentado el 19 de abril de 2023, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal, informó que “el predio” se ubica en ámbito geográfico donde el COFOPRI no ha realizado procesos de formalización a la fecha;

20. Que, mediante Oficio n.º 000587-2023-DGPI/MC (S.I. n.º 22262-2023) presentado el 18 de agosto de 2023, la Dirección General de Derechos de los Pueblos Indígenas del Ministerio de Cultura remite el link de consulta: <https://bdpi.cultura.gob.pe/buscador-de-localidades-de-pueblos-indigenas> que presenta información actualizada, debido a que BDPI se encuentra en permanente actualización; el cual fue objeto de evaluación por el técnico a cargo del presente procedimiento, conforme consta en el Informe Preliminar n.º 03388-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de diciembre del 2023, a través del cual se concluyó que “el predio” no se superpone con comunidades campesinas, nativas y/o pueblos indígenas u originarios;

21. Que, mediante Oficio n.º 007-2024-GRL/GRDE/DIREFOR (S.I. n.º 00847-2024) presentado el 12 de enero de 2024, la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Lima, remitió entre otros, el Informe n.º 010-2023-GRL/GRDE/DIREFOR-SDCC/JCCB del 31 de enero de 2023 a través del cual concluyó respecto de “el predio” que: a) No se encuentra en zona catastrada; b) No se superpone sobre polígonos de expedientes de solicitudes de tierras eriazas; y c) No se encuentra superpuesto con Comunidades Campesinas; y según imagen satelital del Google Earth recae contiguo a la orilla del mar;

22. Que, es preciso señalar que, de lo señalado en considerando décimo quinto se procedió a actualizar dicha respuesta, mediante el Oficio n.º 09406-2023/SBN-DGPE-SDAPE el cual fue atendida mediante Oficio n.º 00029-2024-SUNARP/ZRIX/UREG/SOD/HUARAL/PUB (S.I. n.º 01409-2024) presentado el 19 de enero de 2024 a través del cual, la Oficina Registral de Huaral remitió el Certificado de Búsqueda Catastral del 11 de diciembre de 2023 el cual concluyó que “el predio” se encuentra en zonas donde no se ha encontrado graficados ámbitos inscritos registrales;

23. Que, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, el 30 de mayo de 2023, se realizó la inspección de campo correspondiente conforme consta en la Ficha Técnica n.º 00242-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de agosto de 2023. Durante la referida inspección se observó que “el predio” es de naturaleza eriaza ribereño al mar, de forma irregular, con suelo arenoso, de escasa vegetación con una pendiente plana con un suave declive hacia el mar, además, se observó que “el predio” recaería parcialmente sobre el Malecón de Chancay, el cual se encuentra sobre una plataforma de concreto, asimismo, se encontraron geotubos a lo largo de “el predio”, así como personal haciendo el mantenimiento de estos, quienes se identificaron como personal de la empresa Cosco Shipping;

24. Que, resulta pertinente indicar que, de las ocupaciones encontradas en campo (malecón y geotubos) de acuerdo a las indagaciones realizadas al respecto durante la inspección de campo y las respuestas remitidas por las entidades, se colige que no existirían derechos de propiedad que se pudiesen afectar con el presente procedimiento, conforme se sustenta en el Informe Técnico Legal;

25. Que, en relación a la superposición parcial con el Malecón de Chancay, se debe tener en cuenta que, el artículo 11º del Decreto Supremo 050-2006-EF que aprueba el Reglamento de la Ley 26856, Ley de Playas, establece en el segundo párrafo que, “Las obras públicas de infraestructura y servicios públicos que ejecuten las municipalidades y otras entidades que en ejercicio de sus funciones les corresponda, sobre terrenos comprendidos en la zona de playa protegida, deberán contar con el previo otorgamiento del correspondiente derecho de uso por parte de las entidades mencionadas en el párrafo anterior (Dirección General de Capitanías y Guardacostas, cuando se trate de terrenos ubicados en el área de playa, o por la Superintendencia de Bienes Nacionales - SBN, cuando se trate de terrenos ubicados en la zona de dominio restringido), sin perjuicio de las coordinaciones que se efectúen con PROINVERSIÓN para determinar la existencia de proyectos en la referida zona”;

26. Que, es importante precisar que, conforme se encuentra establecido en el subnumeral 6.1.3.4 de la Directiva n.º DIR-00008-2021/SBN que regula el procedimiento para la primera inscripción de dominio de predios del Estado: “No impide continuar con el procedimiento de primera inscripción de dominio que el predio materia de evaluación se encuentre ocupado”;

27. Que, en virtud a las acciones descritas en los considerandos precedentes, se concluye que “el predio” no cuenta con antecedentes registrales, no se superpone con Comunidades Campesinas, ni con áreas en proceso de formalización; por lo que, en consecuencia, corresponde continuar con el procedimiento para la primera inscripción de dominio de predios del Estado;

De conformidad con lo dispuesto en “la Ley”, “el Reglamento”, “Texto Integrado del ROF de la SBN”, la “la Directiva”, “la Resolución n.º 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal n.º 0079-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de enero del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del terreno de **16 428,72 m²** ubicado al Oeste del Cerro La Trinidad, a la altura del km 80 de la carretera Panamericana Norte (Puerto de Chancay) en el distrito de Chancay, provincia de Huaral, departamento de Lima; según el plano y memoria descriptiva que sustentan la presente Resolución.

SEGUNDO: REMITIR la presente resolución y la documentación técnica que la sustenta, a la Zona Registral n.º IX – Oficina Registral de Huaral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, para la inscripción correspondiente.

TERCERO: 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).

Regístrese, comuníquese y publíquese. –

Firmado por:
Carlos Alfonso García Wong
Subdirector
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal