



RESOLUCIÓN N° 0058-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 31 de enero del 2025

VISTO:

El Expediente N° 242-2017/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** del predio eriazado de **189 110,09 m² (18,9110 ha)** ubicado al Oeste del Asentamiento Humano La Candelaria en la Playa El Casonal; a la altura del Km 88 de la Carretera Panamericana Norte, 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 n.° 29151¹ (en adelante "la Ley") y el Decreto Supremo N° 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 el órgano competente en primera instancia, para 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 101° de "el Reglamento", según los cuales, la primera inscripción de dominio de predios estatales, sin perjuicio de lo establecido en normas especiales, se desarrolla respecto de predios que no se encuentren inscritos en el Registro de Predios y que no constituyan propiedad de particulares, ni de las Comunidades Campesinas y Nativas, procedimiento que será sustentado y aprobado por la SBN o por los Gobiernos Regionales con competencia transferida de acuerdo a sus respectivas competencias. 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

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

2 Aprobado por el Decreto Supremo N.° 011-2022-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 16 de setiembre de 2022.

la Resolución N° 0124-2021/SBN (en adelante “Directiva N° 008-2021/SBN”);

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 26856, 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 26856, 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 8° del Decreto Supremo 050-2006-EF que aprobó el Reglamento de la Ley 26856, Ley de Playas, establece como “Zona de Playa Protegida” a la extensión superficial que comprende tanto el área de playas del litoral de la República como a la zona de dominio restringido;

8. Que, el artículo 2° del Decreto Supremo 010-2008-VIVIENDA, 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;

9. Que, como parte de la etapa de identificación del predio se revisó la base gráfica de propiedades con la que cuenta esta Superintendencia, identificándose un terreno de 189 885,61 m² ubicada al Oeste del Asentamiento Humano La Candelaria en la Playa El Casonal; a la altura del Km 88 de la Carretera Panamericana Norte, en el distrito de Chancay, provincia de Huaral, departamento de Lima, (en adelante, “área materia de evaluación”), conforme consta en el Plano Perimétrico – Ubicación N° 0685-2017/SBN-DGPE-SDAPE y la Memoria Descriptiva N° 0384-2017/SBN-DGPE-SDAPE;

10. Que, mediante Plano Diagnostico N° 2846-2022/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 28 de diciembre de 2022 se identificó que existía superposición con propiedad de terceros, inscrita en la partida N° 60088899; en ese sentido, se vio por conveniente realizar el redimensionamiento, quedando una extensión de 189 110,09 m² (“el predio”), ello con la finalidad de poder continuar con el presente procedimiento;

11. Que, con la finalidad de realizar las consultas correspondientes se procedió con actualizar la información técnica del predio conforme consta en el Plano Perimétrico – Ubicación N° 2847-2022/SBN-DGPE-SDAPE y la Memoria Descriptiva N° 1246-2022/SBN-DGPE-SDAPE;

12. Que, mediante los Oficios Nros° 09246, 09247, 09248, 09251, 09252, 09260, 09263 y 09264-2024/SBN-DGPE-SDAPE todos del 13 de noviembre del 2024, se solicitó información a las siguientes entidades: la Dirección Regional de Formalización de Propiedad Rural del Gobierno Regional de Lima – DIREFOR, la Dirección de Capitanía y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú, la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego – MIDAGRI, la dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, el Organismo de Formalización de la propiedad Informal – COFOPRI, la Municipalidad Distrital de Chancay, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, la Municipalidad Provincial de Huaral, respectivamente, a fin de determinar si “el predio” es susceptible de ser incorporado a favor del Estado;

13. Que, mediante Oficio N° 00354-2024-SUNARP/ZRIX/UREG/SBGR (S.I. N° 35551-2024) presentado el 03 de diciembre del 2024, remitió el Informe Técnico N° 032957-2024-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 27 de noviembre del 2024, según el cual informó que el predio en consulta se ubica en zona donde no se puede identificar antecedente registral;

14. Que, al respecto, se debe tener en cuenta que, de acuerdo a lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo 16° 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 dicha circunstancia no obsta su inmatriculación a favor del Estado;

15. Que, mediante Oficio N° 6957 (S.I. N° 35720-2024) presentado el 04 de diciembre del 2024, la Dirección General de Capitanías y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú informó que el “el predio” cuenta con un estudio de determinación de línea de más alta marea (LAM) y límite de la franja ribereña no menor de los cincuenta (50) metros de ancho paralelo a la LAM, el cual fue aprobado con las Resoluciones Directorales N° 117-2019 MGP/DGCG del 25 de febrero del 2019 y N° 854-2024 MGP/DGCG del 05 de octubre del 2024;

16. Que, mediante Oficio N° 1021-2024-GM/MPH (S.I. N° 36957-2024) presentado el 16 de diciembre del 2024, la Municipalidad Provincial de Huaral, adjuntó el Informe N° 2104-2024-GDUR/MPH del 04 de diciembre de 2024, el cual concluye que “el predio” no presenta propiedad, posesión de terceros, ni áreas con saneamiento físico legal;

17. Que, mediante Oficio N° 001252-2024-DSFL-DGPA-VMPCIC/MC (S.I. N° 37321-2024) presentado el 17 de diciembre del 2024, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura informó que respecto a “el predio” no se determinó superposición con ningún bien inmueble prehispánico a la fecha;

18. Que, mediante el Oficio N°1819-2024-GRL/GRDE/DIREFOR/PJCS (S.I. N° 37813-2024) presentado el 26 de diciembre de 2024, La Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Lima - DIREFOR, adjuntó el Informe N° 796-2024-GRL-GRDE/DRFPR-CEMS del 10 de diciembre del 2024, referido al informe N° 138-2024-ACC de fecha 10 de diciembre de 2024, mediante el cual comunicó respecto de “el predio”, que: i) revisada la base grafica de predios rurales, no se superpone con predios rurales, ii) del cruce de información con la base grafica de comunidades campesinas, no se superpone con territorios comunales, iii) del cruce de información con la base grafica de unidades territoriales no se superpone con ámbitos geográficos de formalización de la propiedad rural y iv) del cruce de información con el mosaico de expedientes de terrenos eriazos superpuestos no se encontraron expedientes de terrenos eriazos superpuestos con el área consultada;

19. Que, mediante Documento S/N (S.I. N.° 37944-2024) presentado el 26 de diciembre de 2024, la Oficina Zonal de Lima Callao del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI informó que “el predio” se ubica en ámbito geográfico donde no ha realizado procesos de formalización a la fecha; se deja constancia a efectos de verificar la autenticidad del documento, que se realizó la consulta a través de <https://interoperabilidad.cofopri.gob.pe/validadorDocumental/inicio/detalle.jsf> que obra en el expediente, donde se determinó que el documento antes referido tiene la numeración del Oficio N.° D009153-2024-COFOPRI-OZLC debidamente suscrito por el Jefe de la Oficina Zonal de Lima y Callao;

20. Que, mediante Oficio N° 0054-2025-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR (S.I. N° 00965-2025) presentado el 11 de enero del 2025, la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural – MIDAGRI remitió el Informe N° 0226-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR-KACH del 18 de noviembre de 2024, según el cual señaló que se debe realizar la respectiva consulta a través del siguiente enlace [URL:https://winImprap09.midagri.gob.pe/winImprap13/rest/services/ogc/CatastroRural/MapServer](https://winImprap09.midagri.gob.pe/winImprap13/rest/services/ogc/CatastroRural/MapServer), donde se encuentra los servicios interoperables WMS del catastro rural, conforme consta en el Informe Preliminar N° 00022-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de enero del 2025, en el cual se detalla que habiendo consultado la base gráfica del SICAR, se determinó que “el predio” no recae sobre unidades catastrales, comunidades campesinas ni pueblos indígenas originarios;

21. Que, se deja constancia que mediante Oficio Nro° 09260-2024/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 26 de noviembre de 2024, se solicitó información a la Municipalidad Distrital de Chancay, el mismo que fue reiterado mediante el Oficio Nro° 10129-2024/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 23 de diciembre del 2024; sin embargo, hasta la fecha no se ha recibido respuesta alguna de la mencionada entidad, habiendo expirado el plazo de siete (07) días hábiles computados a partir del día siguiente a la recepción de nuestra consulta conforme a lo establecido por el artículo 56° de la Ley N.° 30230;

22. Que, el Informe Preliminar N.° 00022-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE de fecha 20 de enero de 2025, señala, respecto a “el predio”, que: i) Revisada la base gráfica de SUNARP a la que se accede

mediante convenio N.º 00012-2020/SBN, no recae sobre propiedades inscritas, **ii)** Revisada la base gráfica de Geocatastro que obra en esta Superintendencia, no recae sobre propiedades estatales SINABIP, **iii)** Revisado la base gráfica del SICAR, no se superpone sobre predios rurales ni comunidades campesinas ni comunidades nativas, **iv)** Revisado la base gráfica del SIGDA, no se superpone sobre zonas arqueológicas, **v)** Revisado la base gráfica del GEOCATMIN, no se superpone con catastro minero, **vi)** Revisada la base temática del Ministerio de Cultura – BDPI, con la que cuenta a manera de consulta esta Superintendencia, no recae sobre Comunidades Indígenas u Originarios, Comunidades Nativas y/o Pueblos Indígenas u Originarios, **vii)** Revisada la base gráfica del Portal Geográfico de PID que obra en esta Superintendencia, no recae sobre expedientes de Primera Inscripción de Dominio, y **viii)** Revisada la base gráfica de Geocatastro de la SBN, no presenta procesos judiciales;

23. Que, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, el 20 de diciembre del 2024, se realizó la inspección de campo correspondiente conforme consta en la Ficha Técnica N° 00010-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de enero del 2025. Durante la referida inspección se observó que “el predio” es de naturaleza eriaza, ribereña al mar, presenta una topografía de pendiente suave, es de forma irregular, con suelo de textura arenosa, con presencia de gravas y cantos rodados, además se encontró aproximadamente 5 módulos desmontables de material telas y palos, además de algunas áreas de cultivo, asimismo se verificó que en la parte Este del “predio de inspección” se halló parte de un espacio recreacional cercado con madera que le correspondería aparentemente al Hospedaje Mar Grande. Cabe precisar que no se logró ubicar a ninguna persona de dicho Hospedaje que diera aclarar la ocupación mencionada, por lo que se dejó un comunicado bajo la puerta;

24. Que, al respecto de la ocupación referida en el considerando que antecede, se realizó en gabinete la búsqueda del representante de la empresa ocupante, verificando que se trata de Flores Yzaguirre Yesennia Analy, y que de la revisión de la partida N° 60088899 se identificó que es copropietaria del referido predio, por lo que se remitió el Oficio N° 00399-2025/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 17 de enero de 2025, a fin de que nos brinde mayor información del área menor que viene ocupando sobre “el predio”;

25. Que, mediante D/S, (S.I N° 02525-2025 y N° 02835-2025) la ocupante presentó el asiento C0002 y C0003 de la partida N° 60088899 y un Plano Perimétrico, de los cuales se determinó que es propietaria únicamente del área descrita en la referida partida y que parte de la ocupación que viene teniendo sobre “el predio” se trataría de una delimitación física;

26. Que, según lo dispuesto en el numeral 6.1.3.4 de la Directiva n.º DIR-00008-2021/SBN – Disposiciones para la Primera Inscripción de Dominio de Predios del Estado que señala que: “No impide continuar con el procedimiento de primera inscripción de dominio que el predio materia de evaluación se encuentre ocupado”, por lo que se puede concluir que es posible continuar con el presente procedimiento;

27. Que, con la finalidad de continuar con el presente procedimiento, se elaboró la documentación técnica que sustenta la presente resolución, la cual consta del Plano Perimétrico-Ubicación N° 0061-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE y Memoria Descriptiva N° 0042-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE ambos del 21 de enero del 2025, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.1.6.2 de “la Directiva”;

28. Teniendo en cuenta que el procedimiento de Primera Inscripción de Dominio de predios estatales fue tramitado acorde a lo dispuesto por “la Directiva”, conforme a lo señalado en los párrafos precedentes, y que a la fecha esta Superintendencia no ha recibido ninguna información de las entidades que realizan acciones de saneamiento físico – legal o información sobre existencia de propiedad y/o posesión de Comunidades Campesinas o alguna información de propiedad privada que implique la conclusión o el redimensionamiento de “el predio” evaluado en el presente procedimiento; se colige que “el predio” no cuenta con antecedentes registrales, no se superpone con propiedad de terceros o Comunidades Campesinas; por lo que, en consecuencia, corresponde continuar con el presente procedimiento, a fin de incorporar “el predio” a favor del Estado y asegurar la defensa del mismo, facilitando su eficaz y eficiente aprovechamiento.

29. 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 propiedad de terceros o Comunidades Campesinas; 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”, “el ROF”, la “Directiva N° 008-2021/SBN”, la Resolución 0005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N° 0061-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de enero del 2025;

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del predio de naturaleza eriaza de **189 110,09 m²** ubicado al Oeste del Asentamiento Humano La Candelaria en la Playa El Casonal; a la altura del Km 88 de la Carretera Panamericana Norte, 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° IX – Oficina Registral de Huaral – Sede Lima, 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 GARCIA WONG
Subdirector
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal