



RESOLUCIÓN N° 0149-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 28 de febrero del 2025

VISTO:

El Expediente N.° 177-2020/SBNSDAPE, que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** respecto de un terreno de 42 681,20 m², ubicado frente al Océano Pacífico, altura del km 100 de la carretera Panamericana Norte, en el distrito de Chancay, provincia de Hualar y 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 dispuesto en el Texto Único Ordenado de la Ley N.° 29151 “Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales”¹ aprobado por Decreto Supremo N.° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “la Ley”), su Reglamento² y modificatorias (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 Estatales³ (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 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

¹ Texto Único Ordenado de la Ley N.° 29151, aprobado por Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA

² Aprobado con Decreto Supremo N.°. 008-2021-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 11 de abril de 2021.

³ Aprobado mediante Resolución N.° 00066-2022/SBN, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 28 de septiembre de 2022.

procedimiento está desarrollado en la Directiva N.º DIR-00008-2021/SBN denominada “Disposiciones para la Primera Inscripción de Dominio de Predios del Estado”, aprobada por la Resolución N.º 0124-2021/SBN (en adelante “la Directiva”);

4. Que, es necesario precisar que de conformidad al numeral 18.1 del artículo 18º 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 1º y 2º de la Ley 26856⁴, 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 3º del Decreto Supremo 050-2006-EF que aprueba el Reglamento de la Ley 26856⁵, 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 2º del Decreto Supremo 010-2008-VIVIENDA⁶, 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 predios con la que cuenta esta Superintendencia, identificándose inicialmente un área de 571 290,70 m² ubicado frente al Océano Pacífico, aproximadamente a 2,5 km del margen izquierdo del km 100 de la Vía Panamericana Norte, en el distrito de Chancay, provincia de Huaral, departamento de Lima (en adelante “el área materia de evaluación”) conforme consta en el Plano Perimétrico – Ubicación N.º 0232-2020/SBN-DGPE-SDAPE y la Memoria Descriptiva con N.º 0160-2020/SBN-DGPE-SDAPE;

9. Que, mediante los oficios Nros. 09040, 09042, 09041, 09043, 09044, 09045, 09058 y 09059-2024/SBN-DGPE-SDAPE todos del 8 de noviembre de 2024, se solicitó información a las diversas entidades: la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura, la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego – MIDAGRI, la Dirección General de Capitanías y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú, Dirección Regional de Formalización de Propiedad Rural – DIREFOR del Gobierno Regional de Lima, Municipalidad Provincial de Huaral, la Municipalidad Distrital de Chancay, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, respectivamente, a fin de determinar si “el área materia de evaluación” es susceptible de ser incorporado a favor del Estado;

10. Que, mediante Oficio N.º 01787-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR (S.I. N.º 33371-2024) presentado el 18 de noviembre del 2024, la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego, remitió el Informe N.º 0221-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR-KACH del 11 de noviembre del 2024, donde concluyó que se deberá realizar la consulta en la siguiente URL: [https://winlmap09.midagri.gob.pe/winlmap13/rest/services/ogc/Catastro Rural/MapServer](https://winlmap09.midagri.gob.pe/winlmap13/rest/services/ogc/Catastro%20Rural/MapServer), donde se encuentra los servicios interoperables WMS del catastro rural; asimismo, la citada entidad también concluyó que se debe solicitar información a la Región de Lima, debido a que cuentan con las facultades para las actividades de saneamiento físico legal y titulación de predios y Comunidades

⁴ Publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 08 de setiembre de 1997

⁵ Aprobado por Decreto Supremo 050-2006-EF, publicado en el Diario oficial “El Peruano”, el 25 de abril de 2006.

⁶ Publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 15 de abril de 2008

Campequinas y Nativas en el ámbito rural;

11. Que, mediante Oficio N.º 001105-2024-DSFL-DGPA-VMPCIC/MC (S.I. N.º 33454-2024) presentado el 18 de noviembre de 2024, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura informó que “el área materia de evaluación” no se encuentra superpuesto con ningún Bien Inmueble Prehispánico registrado a la fecha;

12. Que, mediante Oficio N.º 00352-2024-SUNARP/ZRIX/UREG/SBGR (S.I. 35549-2024) presentado el 03 de diciembre del 2024, la Oficina Registral de Huaral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, remitió el Informe Técnico N.º 032803-2024-Z.R.N.IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 26 de noviembre del 2024, a través del cual informó que “el área materia de evaluación” se encuentra en zonas donde no se ha encontrado graficados ámbitos inscritos registrales; empero también señaló que “el área materia de evaluación” se encuentra ubicado dentro del ámbito de mayor extensión inscrito en el Tomo 47 fojas 77 de la partida N.º 08005504 del Registro de Predios de Huacho;

13. Que, asimismo, revisada la base gráfica registral de la SUNARP a la que se accede mediante convenio N.º00012- 2020/SBN, se verificó que “el área materia de evaluación” se superpone parcialmente con la Partida Registral N.º 08005504 de la oficina registral de Huaral perteneciente a la Comunidad Campesina Sayán, en un área aproximada de 259 685,15m² motivo por el cual se realizó el redimensionamiento a un área de 311 598,95 m² conforme se observa en el Plano de Diagnostico N.º 0125-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 28 de enero del 2025;

14. Que, mediante Oficio N.º 1766-2024-GRL/GRDE/DIREFOR/PJCS (S.I. N.º 35586-2024) presentado el 03 diciembre de 2024, la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Lima remitió el Informe N.º 726-2024-GRL-GRDE/DRFPR-CEMS, a través del cual señaló que mediante el Informe N.º 109-2024-ACC ambos del del 21 de noviembre de 2024, concluyó que “el área materia de evaluación”, no se superpone con predios rurales, ámbitos geográficos de formalización de la propiedad rural, mosaico de expedientes de terrenos eriazos, ni con Comunidades Campesinas;

15. Que, mediante Oficio N.º 7067/21 (S.I. N.º 36336-2024) presentado el 10 de diciembre de 2024, la Subdirección General de Capitanías y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú reiteró que “el área materia de evaluación” cuenta con un (1) 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 la Resolución Directoral N.º 854-2024 MGP/DICAPI de fecha 05 de noviembre del 2024;

16. Que, en virtud a lo señalado en el considerando precedente, respecto a la LAM de acuerdo a la Resolución Directoral N.º 854-2024 MGP/DICAPI de fecha 05 de noviembre del 2024, se realizó el redimensionamiento de “el área materia de evaluación” quedando un área de 42 681,20 m² (“el predio”), conforme consta en el Plano Diagnostico N.º 00358-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 20 de febrero del 2025;

17. Que, mediante Oficio N.º 996-2024-GM-MPH (S.I. N.º 36351-2024) presentado el 11 de diciembre del 2024, la Municipalidad Provincial de Huaral señaló a través del Informe N.º 099-2024-SZMA/SOPDT/GDUR/MPH del 25 de noviembre del 2024 que, “el área materia de evaluación” no se superpone con unidades catastrales, zonas arqueológicas, y no se encontró información sobre algún titular o posesión ni se está realizando alguna acción, concluyendo que sobre el predio no se presenta propiedad, posesión de terceros ni áreas en saneamiento físico legal;

18. Que, mediante Oficio N.º D008406-2024-COFOPRI-OZLC (S.I. N.º 37957-2024) presentado el 26 de diciembre de 2024, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI informó que “el área materia de evaluación” se ubica en ámbito geográfico donde no se ha realizado proceso de formalización a la fecha;

19. Que, cabe señalar que, revisada la base grafica del GEOCATMIN se verificó que “el predio” recae parcialmente sobre los catastros mineros con códigos Nros. 010072223 y 650002323 que corresponden a las Concesiones “ALBERTO XL” y “ELVIRA VI” (con estado: en trámite);

20. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, se debe tener en cuenta que el artículo 66° de la Constitución Política del Perú establece que “Los recursos naturales, renovables y no renovables, son patrimonio de la Nación. El Estado es soberano en su aprovechamiento. (...) la concesión otorga a su titular un derecho real, sujeto a dicha norma legal”. Además, el artículo 9° del TUO de la Ley General de Minería, aprobado mediante Decreto Supremo N.° 014-92-EM, prescribe lo siguiente: “La concesión minera otorga a su titular el derecho a la exploración y explotación de los recursos minerales concedidos (...)”. En ese sentido, que “el predio” se encuentre ubicado dentro del ámbito de una concesión minera, de ninguna manera tiene como consecuencia la traslación del dominio de este a favor del cesionario, pues sólo constituye una restricción al ejercicio de las atribuciones inherentes al derecho de propiedad que el Estado ejerce sobre el área; por lo que no impide continuar con el procedimiento de primera inscripción de dominio de predios estatales que se viene tramitando;

21. Que, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, el 19 de diciembre del 2024 se realizó la inspección de campo conforme consta en la Ficha Técnica N.° 00012-2025/SBN-DGPE-SDAPE de 15 de enero de 2025. Durante la referida inspección se verificó que “el área materia de evaluación” es de naturaleza eriaza, de forma irregular, el suelo es de textura arenosa. Asimismo, se observó que “el área materia de evaluación” se encontraba desocupado, además que más de la mitad del predio se encuentra sobre área acuática del océano pacífico (mar);

22. Que, se realizó el requerimiento de información a la Municipalidad Distrital de San Chancay mediante Oficio N.° 09045-2024/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 14 de noviembre de 2024, a fin de que informe si existe propiedad y/o posesión de terceros, áreas en saneamiento físico legal, así como la identificación de contribuyentes sobre “el área materia de evaluación”, pedido que fue reiterado mediante Oficio N.° 09932-2024/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 27 de diciembre de 2024, para lo cual se otorgó el plazo de siete (07) días hábiles, de conformidad a lo establecido por el artículo 56 de la Ley N.° 30230, sin embargo, dicho plazo ha expirado sin que esta Superintendencia haya recibido la información hasta la fecha;

23. Que, adicionalmente, a efectos de descartar la existencia de superposición con Comunidades Campesinas y Pueblos Indígenas u originarios, se revisó la base gráfica sobre localidades pertenecientes a pueblos indígenas u originarios, centro poblados censales ubicados en localidades de pueblos indígenas y originarios, así como reservas territoriales e indígenas de Pueblos Indígenas en situación de aislamiento y contacto inicial – PIACI a nivel nacional, a través del cual se verificó que “el predio” no recae sobre Comunidades Campesinas, Nativas y/o Pueblos Indígenas u Originarios, conforme consta en el Plano Diagnostico N.° 00358-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 20 de febrero del 2025;

24. Que, teniendo en cuenta lo sustentado en los considerandos precedentes de la presente Resolución, se colige que el procedimiento de Primera Inscripción de Dominio de predios estatales fue tramitado acorde a lo dispuesto por “la Directiva”, en ese sentido, dado que a la fecha esta Superintendencia no ha recibido ninguna información de las entidades que realizan acciones de saneamiento físico – legal que implique la conclusión o el redimensionamiento de “el predio” evaluado en el presente procedimiento; se concluiría que “el predio” no cuenta con antecedentes registrales, no se superpone con propiedad de terceros o Comunidades Campesinas, ni áreas en proceso de formalización; 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;

De conformidad con lo dispuesto en “la Ley”, “el Reglamento”, “Texto Integrado del ROF de la

SBN”, “la Directiva”, la Resolución N.º 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N.º 0164-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de febrero de 2025;

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado de un terreno eriazo de 42 681,20 m², ubicado frente al Océano Pacífico, altura del km 100 de la carretera Panamericana Norte, en el distrito de Chancay, provincia de Huaral y departamento de Lima, según el plano y memoria descriptiva que sustentan la presente Resolución.

SEGUNDO: REMITIR la presente resolución a la Zona Registral N.º IX Sede Lima – Oficina Registral de Huaral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, para la inscripción correspondiente en el Registro de Predios de Huaral.

TERCERO: Notificar la presente Resolución a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, con el objeto de que pueda disponer se realicen las acciones de supervisión del predio del Estado de acuerdo con sus competencias conforme a Ley.

CUARTO: 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