



RESOLUCIÓN N° 0187-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 14 de marzo del 2025

VISTO:

El Expediente N.° 154-2020/SBNSDAPE, que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** respecto de un terreno de 89 184,13 m², ubicado ribereño al Océano Pacífico, aproximadamente a 3 km de la ciudad de Chancay, altura de los km 86 y 87 de la vía Panamericana Norte, en el distrito de Chancay, provincia de Huaral 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 procedimiento está desarrollado en la Directiva N.° DIR-00008-2021/SBN denominada “Disposiciones para la Primera

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.

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 89 637,42 m² ubicada ribereño al Océano Pacífico, aproximadamente a 3 km de la ciudad de Chancay, altura de los km 86 y 87 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 0161-2020/SBN-DGPE-SDAPE y la Memoria Descriptiva con N.º 0115-2020/SBN-DGPE-SDAPE;

9. Que, mediante los oficios Nros. 03448, 03449, 03450, 03451, 03452, 03453, 03454 y 03455-2024/SBN-DGPE-SDAPE todos del 10 de mayo de 2024, se solicitó información a las diversas entidades: la Dirección General de Capitanías y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú, Municipalidad Provincial de Huaral, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura, a Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego - MIDAGRI, la Municipalidad Distrital de Chancay, Dirección Regional de Formalización de Propiedad Rural – DIREFOR del Gobierno Regional de Lima y el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI 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 D003135-2024-COFOPRI-OZLC (S.I. N.º 14328-2024) presentado el 27 de mayo 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;

11. Que, mediante Oficio N.º 0830-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR (S.I. N.º 14889-2024) presentado el 30 de mayo 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 0107-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR-KACH del 16 de mayo del 2024, donde concluyó que se deberá realizar la consulta en la siguiente URL: https://winImprap09.midagri.gob.pe/winImprap13/rest/services/ogc/Catastro_Rural/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 Campesinas y Nativas en el ámbito rural;

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

12. Que, mediante Oficio N.º 0457/21 (S.I. N.º 14947-2024) presentado el 31 de mayo del 2024, la Subdirección General de Capitanías y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú señaló 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, aprobado con la Resolución Directoral N.º 0117-2019 MGP/DCGC de fecha 25 de febrero del 2019, asimismo, indicó que en la parte restante existe un (1) estudio de determinación de la Línea de más Alta Marea el mismo que se encuentra en proceso de aprobación de la resolución directoral;

13. Que, mediante Oficio N.º 356-2024-GM/MPH (S.I. N.º 15464-2024) presentado el 05 de junio del 2024, la Municipalidad Provincial de Huaral señaló a través del Informe N.º 623-2024-SGOPYDT/GDUR/MPH del 27 de mayo 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;

14. Que, mediante Oficio N.º 703-2024-GRL/GRDE/DIREFOR/PJCS (S.I. N.º 16477-2024) presentado el 14 de junio del 2024, la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Lima remitió el Informe N.º 283-2024-GRL-GRDE/DRFPR-CEMS del 3 de junio, a través del cual señaló que mediante el Informe N.º 090-2024-GRL/GRDE/DIREFOR-SDCC/JCCB del 31 de mayo de 2024, concluyó que “el área materia de evaluación”, se encuentra en zona no catastrada, no se superpone sobre polígonos de expedientes de terrenos eriazos, ni con Comunidades Campesinas, además que de acuerdo a la imagen satelital de Google Earth recae contiguo a la playa;

15. Que, mediante Oficio N.º 001058-2024-DSFL-DGPA-VMPCIC/MC (S.I. N.º 33433-2024) 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;

16. Que, mediante Oficio N.º 0222-2024-MDCH/OGSG (S.I. N.º 37021-2024) presentado el 16 de diciembre del 2024, la Municipalidad Distrital de Chancay señaló a través del Informe N.º 0322-2024-MDCH/GDURel/SGOPCFPUyR/FASB del 13 de junio del 2024 que, en “el área materia de evaluación” se observó la construcción de diversas piscinas de propiedad de terceros, las cuales no cuentan con autorización municipal para la construcción ni autorización para su funcionamiento, no se ha otorgado constancia de posesión, no se encuentra realizando acciones de formalización, además que la subgerencia no tiene como función el registro de contribuyentes, registro de bienes inmuebles, recomendando se realice las consultas a la Superintendencia de Registros Públicos y al Gobierno Regional de Lima;

17. Que, mediante Oficio N.º 00407-2024-SUNARP/ZRIX/UREG/SBGR (S.I. 38030-2024) presentado el 27 de diciembre del 2024, la Oficina Registral de Huaral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, remitió el Informe Técnico N.º 035387-2024-Z.R.Nº IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 20 de diciembre del 2024, a través del cual informó que “el área materia de evaluación” se ubica en una zona donde se tiene identificado el ámbito inscrito en la partida matriz N.º P01148471 título archivado N.º 196024980 del 13.12.1996, mientras que el saldo restante en zona donde no se cuenta con información gráfica de planos con antecedentes registrales;

18. Que, con la finalidad de verificar el nivel de superposición con las partidas identificadas, mediante Oficio N.º 00436-2025/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 20 de enero del 2025 se solicitó los siguientes títulos archivados: i) 0196024980 del 13 de diciembre de 1996; y, ii) tomo diario 11 – fojas 286 de fecha 16 de noviembre de 1981, obteniendo respuesta mediante Oficio N.º 2137-2025-SUNARP/ZRIX/UREG/SSEP (S.I. 03563-2025) ingresado a esta superintendencia con fecha 06 de febrero del 2025;

19. Que, de la revisión de la documentación descrita en el párrafo precedente y de la reconstrucción del plano adjunto, se observó superposición con el Tomo 29 Fojas 296, que continua en Ficha 2197, partida N.º 20002178 (cerrada por traslado al RPU) que en la actualidad consta inscrita en la partida n.º P01148471 del Registro de Predios de Huaral de propiedad de la Dirección General de la Reforma Agraria y Asentamiento Rural, quien a su vez adjudicó un área de 598 hectáreas con 6 491,00 m² a favor de la Cooperativa Agraria de Producción Los Laureles (según consta de lo inscrito en el asiento 90 de la partida

P01148471), conforme a ello se realizó el redimensionamiento de "el área materia de evaluación" a un área de 89 184,13 m², conforme se gráfica en los Planos de Diagnóstico nros. 0326-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE de fecha 18 de febrero y 564-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE de fecha 12 de marzo del 2025;

20. Que, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, el 21 de octubre del 2024 se realizó la inspección de campo conforme consta en la Ficha Técnica N.º 00272-2024/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 22 de octubre de 2024. Durante la referida inspección se verificó que "el área materia de evaluación" es de naturaleza eriaza ribereño al Océano Pacífico, topografía llana, con suelo arenoso, pedregoso, con vegetación propia del lugar;

21. Que, asimismo, se observó que "el área materia de evaluación" se encuentra ocupada parcialmente (5%), por cuatro (04) construcciones constituidas por piscinas, en una de ellas no se encontró a nadie y en otra la ocupante se negó a identificarse y ser notificada por lo que se le dejó un comunicado y se explicó el procedimiento de Primera Inscripción de Dominio;

22. Que, en las otras dos (02) piscinas se identificó a dos (02) personas, a quienes se les entregó los Oficios Nros. 8342 y 8343-2024/SBN-DGPE-SDAPE, ambos oficios cuentan con fecha de recepción del 21 de octubre de 2024, la mencionada notificación se efectuó con la finalidad de no afectar derechos de propiedad de terceros, requiriéndoles información y otorgándoseles un plazo de diez (10) días hábiles contados a partir del día siguiente a la recepción del documento acorde a lo señalado en los artículos 143º y 144º del Texto Único Ordenado de la Ley 27444 "Ley de Procedimiento Administrativo General" aprobado por Decreto Supremo 004-2019-JUS;

23. Que, sin embargo, cabe advertir que, a la fecha, el plazo otorgado ha expirado sin que esta Superintendencia haya recibido la información solicitada. Por otra parte, "el área materia de evaluación" presenta la siguiente situación física: i) en la zona Noreste se observó construcciones de tipo "piscina" en estado ruinoso, sin evidencias de uso; ii) el resto del área se encontraba desocupada;

24. 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;

25. 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 de Diagnóstico N.º 0326-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 18 de febrero del 2025;

26. Que, teniendo en cuenta lo sustentado en los considerandos precedentes, se advierte que el procedimiento para la Primera Inscripción de Dominio de predios estatales se tramitó acorde a lo dispuesto por "la Directiva"; en ese sentido, dado que, a la fecha, esta Superintendencia no ha recibido información por parte de las entidades que realizan acciones de saneamiento físico – legal que implique la conclusión del procedimiento o el redimensionamiento de "el predio"; Además de que, se advierte que "el predio": i) no cuenta con antecedentes registrales; ii) no se superpone con propiedad de terceros o Comunidades Campesinas, iii) no se superpone con áreas en proceso de formalización; en consecuencia, corresponde disponer la incorporación de "el predio" a favor del Estado con la finalidad de asegurar la defensa del mismo, maximizar su uso eficiente y aprovechamiento económico y/o social;

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 0214-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de marzo de 2025;

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del terreno eriazo de 89 184,13 m², ubicado ribereño al Océano Pacífico, aproximadamente a 3 km de la ciudad de Chancay, altura de los kilómetros 86 y 87 de la vía Panamericana Norte, 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 a la Zona Registral N.º IX Sede Lima – Oficina Registral de Huaral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, para su inscripción.

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