



## **RESOLUCIÓN N° 0191-2025/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 17 de marzo del 2025

### **VISTO:**

El Expediente N.° 143-2020/SBNSDAPE, que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** respecto de un terreno de 50 360,67 m<sup>2</sup>, ubicado frente al Océano Pacífico y el caso urbano de Chancay en la playa Chorrillos; con acceso por la vía Panamericana Norte altura del Km 82+700; 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”<sup>1</sup> aprobado por Decreto Supremo N.° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “la Ley”), su Reglamento<sup>2</sup> 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 Estatales<sup>3</sup> (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”, el mismo que señala que, los 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, son de dominio del Estado, cuya inmatriculación compete a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, ello en concordancia con el artículo 101° de “el Reglamento”, según el cual, “la primera inscripción de dominio de los predios del Estado se efectúa por la SBN o por los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, según corresponda, sin perjuicio de las competencias otorgadas por Ley a otras entidades. Asimismo, este procedimiento está desarrollado 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

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

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

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

(en adelante “la Directiva”);

4. Que, es necesario precisar que de conformidad al numeral 102.1 del artículo 102° de “el Reglamento”, “El procedimiento de primera inscripción de dominio de los predios del Estado es de oficio y se efectúa de manera independiente a cualquier otro procedimiento de administración o disposición de los predios estatales (...); es decir, la primera inscripción de dominio a favor del Estado ha sido regulada como un procedimiento de oficio;

5. 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 **73 534,56 m<sup>2</sup>** ubicado frente al Océano Pacífico, en la playa denominada Chorrillos y el Casco Urbano de Chancay, provincia de Huaral, departamento de Lima (en adelante “el área en evaluación”), conforme consta en el Plano Perimétrico – Ubicación N° 0095-2020/SBN-DGPE-SDAPE y la Memoria Descriptiva N° 0066-2020/SBN-DGPE-SDAPE, ambos de fecha 16 de enero de 2019;

6. Que, mediante los Oficios Nros. 09021, 09022, 09023, 09024, 09025, 09026, 09027, y 09028-2024 todos de fecha 08 de noviembre de 2024, se solicitó información a las siguientes entidades: Dirección Regional de Formalización de Propiedad Rural – DIREFOR del Gobierno Regional de Lima, la Oficina Registral de Huaral – Zona Registral N° IX – Sede Lima de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos – SUNARP, la Dirección General de Capitanías y Guardacostas del Perú de la Marina de Guerra del Perú, la Municipalidad Provincial de Huaral, Municipalidad Distrital de Chancay, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego – MIDAGRI y la Dirección del Programa Sectorial III de la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura;

7. Que, mediante Oficio N.º 1788-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR (S.I. N.º 33381-2024) presentado el 18 de noviembre de 2024, la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego - MIDAGRI, remitió el Informe N.º 0222-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR-KACH de fecha 11 de noviembre de 2024, a través del cual concluyó que se debe solicitar información al Gobierno Regional 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;

8. Que, mediante Oficio N.º 1767-2024-GRL/GRDE/DIREFOR/PJCS (S.I. N.º 35584-2024) presentado el 03 de diciembre de 2024, la Dirección Regional de formalización de la propiedad rural – DIREFOR del Gobierno Regional de Lima, remitió el Informe N.º 725-2024-GRL-GRDE/DRFPR- CEMS de fecha 20 de noviembre de 2024, a través del cual señaló que mediante el Informe N.º 108-2024-ACC del 20 de noviembre de 2024 concluyó que “el área en evaluación” no se superpone con Comunidades Campesinas, ni con ámbitos geográficos de formalización de la propiedad rural; asimismo, no se encontró expedientes de terrenos eriazos superpuestos;

9. Que, mediante Oficio N.º 6995/24( S.I N.º 35844-2024) presentado el 04 de diciembre de 2024, la Dirección General de Capitanías y Guardacostas Autoridad Marítima Nacional de la Marina de Guerra del Perú, advirtió que “el área en 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 paralela a la LAM, el cual fue aprobado con la Resolución Directoral N.º 117-2019MGP/DGCG de fecha 25 de febrero de 2019;

10. Que, mediante Oficio D008375-2024-COFOPRI-OZLC (S.I.N.º 36445-2024) presentada el 11 de diciembre de 2024, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal- COFOPRI, advierte que “el área en evaluación” se ubica en ámbito geográfico donde no ha realizado procesos de formalización a la fecha;

11. Que, mediante Oficio N.º 001229-2024-DSFL-DGPA-VMPCIC/MC (S.I N.º 36692-2024), presentado el 12 de diciembre de 2024, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, señaló que “el área en evaluación” no se superpone con ningún bien inmueble Prehispánico

registrado a la fecha;

**12.** Que, mediante Oficio N.º 00406-2024-SUNARP/ZRIX/UREG/SBGR (S.I.N.º 38033-2024) presentada el 27 de diciembre de 2024, la Oficina Registral de Huaral de la Zona Registral N.º IX Sede Lima de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos- SUNARP, remitió el Informe Técnico N.º 035349-2024-Z.R.N.º IXSEDELIMA/UREG/CAT de fecha 20 de diciembre de 2024, en el cual advierte que “el área en evaluación” se encuentra en zona donde a la fecha, no se cuenta con información gráfica de planos con antecedentes registrales; sin embargo, al no contar con una BGR de la totalidad de los predios inscritos, no es posible verificar indubitadamente si se encuentra inscrita o no;

**13.** Que, cabe señalar en este extremo que, 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;

**14.** Que, mediante Oficio N.º 055-2025-GM/MPH (S.I N.º 02369-2025) presentada el 24 de enero de 2025, la Municipalidad Provincial de Huaral remitió el Informe N.º 2086-2024-GDUR/MPH con fecha 27 de noviembre de 2024, el cual concluye que “el área en evaluación” no presenta propiedad, posesión de terceros ni áreas con saneamiento físico legal;

**15.** Que, mediante Oficio N.º 09025-2024/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 13 de noviembre de 2024, se requirió información a la Municipalidad Distrital de Chancay, a fin que informe si existe propiedad y/o posesión de terceros o áreas en saneamiento físico legal sobre “el área en evaluación”, pedido que fue reiterado mediante Oficio N.º 09940-2024/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 27 de diciembre de 2024, para lo cual se le otorgó el plazo de siete (07) días hábiles, de conformidad a lo establecido por el artículo 56º de la Ley N.º 30230; sin embargo, dicho plazo ha expirado sin que esta Superintendencia haya recibido la información solicitada hasta la fecha;

**16.** Que mediante Oficio N.º 00349-2025/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 15 de enero de 2025, se solicitó al Registrador Público la anotación preventiva del inicio del procedimiento de primera inscripción de dominio en mérito al Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, mediante el cual se aprobó el T.U.O. de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, así como de su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo 008-2021- VIVIENDA; respecto de un predio de 73 534,56 m<sup>2</sup> (7,3535 ha) ubicado frente al Océano Pacífico, en la playa denominada Chorrillos y el Casco Urbano de Chancay, con acceso por la vía Panamericana Norte, altura del Km 82+700, en el distrito de Chancay, provincia de Huaral y departamento de Lima, con la finalidad de que se anote preventivamente en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaral Zona Registral n.º IX Sede Lima;

**17.** Que, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, el 21 de febrero del 2025 se realizó la inspección de campo conforme consta en la Ficha Técnica N° 00036-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de febrero de 2025, durante la referida inspección se observó que “el área en evaluación” es de naturaleza eriaza de forma irregular, ribereño al mar, con suelo arenoso y presencia de cantos rodados, sin vegetación, con una topografía que va de plana a accidentada y una pendiente que va de leve a abrupta;

**18.** Que, por otra parte, "el área en evaluación" presenta la siguiente situación física: i) se encuentra parcialmente en área acuática, área de playa y acantilados; ii) en la parte sur se observó una escalera de concreto que lleva desde la parte alta del predio hasta la parte baja en dirección a lo que vendría ser parte de la playa; iii) se observó la presencia de geotubos a lo largo de esta iv) no se encontró a nadie en campo; y, v) el resto del área se encontraba desocupada.

**19.** Que, respecto a la Resolución Directoral N.º 117-2019 MGP/DGCG de fecha 25 de febrero del 2019 de la Dirección General de Capitanía y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú (S.I N.º 35844-2024), indicado en el considerando nueve de la presente resolución, lo cual es concordante con lo advertido en la inspección de campo realizada el 21 de febrero de 2025, se procedió a realizar el redimensionamiento de “el área en consulta” a un área de 50 360,67 m<sup>2</sup> (en adelante “el predio”), conforme consta en Plano

Diagnostico N.° 0408-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE de fecha 27 de febrero de 2025.

**20.** Que, conforme a lo señalado en el numeral precedente, se elaboraron el Plano Perimétrico-Ubicación N.° 0411-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE y la Memoria Descriptiva N.° 0223-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE ambos de fecha 27 de febrero de 2025.

**21.** Que, de acuerdo con el Documento de Valor Estimado N.° 0032-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 27 de febrero del 2025 se ha determinado que el valor referencial del área de “el predio” es de S/ 17 491 187,31 soles y de US\$ 4 753 040,03 dólares americanos tomando como referencia el valor del dólar señalado por la SBS del 26 de febrero de 2025.

**22.** 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.° 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N.° 0215-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de marzo de 2025;

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado de un terreno eriazado de 50 360,67m<sup>2</sup>, ubicado frente al Océano Pacífico y el caso urbano de Chancay en la playa Chorrillos; con acceso por la vía Panamericana Norte altura del Km 82+700; 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](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, comuníquese y publíquese. -**

**Firmado por**  
**CARLOS ALFONSO GARCIA WONG**  
**Subdirector**  
**Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal**