



## **RESOLUCIÓN N° 0060-2025/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 31 de enero del 2025

### **VISTO:**

El Expediente N° 184-2020/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** del predio eriazo de **27 464,66 m<sup>2</sup> (2,7465 ha)** ubicado al Norte del puerto de Chancay y al Sur de la Punta El Castillo, 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.° 29151<sup>1</sup> (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 Estatales<sup>2</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" 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 la Resolución N° 0124-2021/SBN (en adelante "Directiva N° 008-2021/SBN");

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

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

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 27 464,73 m<sup>2</sup> ubicada al Norte del puerto de Chancay, al Sur de la Punta el Castillo, 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° 0543-2021/SBN-DGPE-SDAPE y la Memoria Descriptiva N° 0345-2021/SBN-DGPE-SDAPE a fin de actualizar las consultas;

10. Que, mediante los Oficios Nros° 07926, 07937, 07943, 07950, 07952, 07954, 07955 y 07956-2024/SBN-DGPE-SDAPE todos del 09 de octubre 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 Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, la Municipalidad Distrital de Chancay, la Municipalidad Provincial de Huaral, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, el Organismo de Formalización de la propiedad Informal – COFOPRI y la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego – MIDAGRI, respectivamente, a fin de determinar si el “área materia de evaluación” es susceptible de ser incorporado a favor del Estado;

11. Que, mediante Oficio N° 001023-2024-DSFL-DGPA-VMPCIC/MC (S.I N° 29586-2024) presentado el 14 de octubre del 2024, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura informó que en la zona materia de consulta no hay registrado ningún Bien Inmueble Prehispánico;

12. Que, mediante Oficio N° 0396-2024-MDCH/OGSG (S.I. N° 31628-2024) presentado el 30 de octubre del 2024, la Municipalidad distrital de Chancay, adjuntó los informes N° 058-2024/MDCH/GDURel/SGOPCFPUyR/CLEM y N° 019-2024/MDCH/GDURel/SGOPCFPUyR/FASB-ES de fecha 28 y 25 de octubre de 2024, respectivamente, mediante los cuales señaló que: **i)** Sobre el polígono en consulta existe la construcción de un geotubo, instalado sin autorización municipal, de responsabilidad de su ejecución la empresa Cosco Shipping Port Chancay S.A.C, **ii)** Se encuentra dentro de la franja de 50 metros de ancho paralelo a la Línea de Alta Marea – LAM establecida mediante resolución Directoral N° 117-2019-MGP/DGCG, **iii)** que no se ha otorgado constancia de posesión, **iv)** que la entidad edil no se encuentra realizando acciones de formalización, **v)** se observa un vertedero de aguas residuales;

13. Que, al respecto, se verificó en la base grafica de la DICAPI que dentro del polígono del “área materia de evaluación” recae la Resolución Directoral N° 773-2021 MGP/DICAPI, relacionada con el

derecho de uso de área acuática otorgado a Cosco Shipping Port Chancay Perú S.A, mediante el cual se les permite la construcción de un geotubo, con lo cual se verifica que la presencia del referido geotubo constituye un derecho de uso, más de no de propiedad;

**14.** Que, mediante Oficio N° 6180 (S.I. N° 31974-2024) presentado el 02 de noviembre 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 la Resolución Directoral N° 117-2019 MGP/DGCG del 25 de febrero del 2019;

**15.** Que, mediante Oficio N.° 1680-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR (S.I. N.° 32012-2024) presentado el 04 de noviembre del 2024, la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural – MIDAGRI remitió el Informe N.° 0216-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR-KACH del 14 de octubre del 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.° 00037-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 24 de enero del 2025, en el cual se detalla que revisado el Sistema Catastral Rural – SCR del MIDAGRI no hay superposición sobre predios rurales ni comunidades campesinas, ni comunidades nativas;

**16.** Que, mediante Documento S/N (S.I N.° 35012-2024) presentado el 28 de noviembre 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.° D007355-2024-COFOPRI-OZLC debidamente suscrito por el Jefe de la Oficina Zonal de Lima y Callao;

**17.** Que, mediante Oficio N° 00382-2024-SUNARP/ZRIX/UREG/SBGR (S.I. N° 35554-2024) presentado el 03 de diciembre del 2024, la Oficina Registral de Huaral – Zona Registral N° IX- Sede Lima remitió el Informe Técnico N° 029480-2024-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 24 de octubre del 2024, según el cual informó que el ámbito del polígono en estudio se ubica totalmente en una zona donde a la fecha, no se cuenta con información gráfica de planos con antecedentes registrales;

**18.** 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.° 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;

**19.** Que, mediante el Oficio N°030-2025-GRL/GRDE/DIREFOR/PJCS (S.I. N° 01043-2025) presentado el 13 de enero de 2025, La Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Lima - DIREFOR, adjuntó el Informe N° 028-2025-GRL-GRDE/DRFPR-CEMS del 08 de enero del 2025, mediante el cual comunicó respecto del “área materia de evaluación”, que: i) Según la consulta realizada al sistema Catastral Rural del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego de MIDAGRI, no hay predios rurales, comunidades campesinas y/o unidades territoriales superpuestos con el área consultada, y ii) no se encontraron expedientes de terrenos eriazos superpuestos con el área en consulta;

**20.** Que, se deja constancia que mediante Oficio Nro° 07952-2024/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 17 de octubre de 2024, se solicitó información a la Municipalidad Provincial de Huaral, el mismo que fue reiterado mediante el Oficio Nro° 09648-2024/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 11 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;

**21.** 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° 00009-2025/SBN-

DGPE-SDAPE del 13 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. Asimismo, se encontraría sobre área de playa protegida, así mismo se encontró ocupado por geotubos, además de aproximadamente tres tuberías de material metálico, que estarían siendo usados como desagüe de desechos residuales. Asimismo, se visualizó maquinarias de construcción y algunos obreros, el cual nos manifestaron que dichas tuberías le corresponderían a la EMPRESA AUSTRAL GROUP S.A.A;

**22.** Que, respecto a la ocupación indicada, obra en el expediente los Oficios N° 04262-2023/SBN-DGPE-SDAPE y N° 05420-2023/SBN-DGPE-SDAPE, mediante los cuales se solicita información a la empresa ocupante, al respecto mediante Carta N° 237-2023-AL (SI N° 19698-2023) presentado con fecha 26 de julio de 2023, la referida empresa informó que cuenta unas tuberías enterradas en la arena, debidamente autorizadas por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas a través de la resolución directoral N° 823-2021-MGP/DICAPI, lo que guarda relación con lo revisado por el área técnica de esta Subdirección que corroboró que dicho derecho de uso se superpone parcialmente con el área evaluada en el presente procedimiento, concluyendo con ello que no existe derecho de propiedad;

**23.** Que, se elaboró el Plano Diagnostico N° 0104-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE de fecha 24 de enero de 2025, mediante el cual se advierte que revisada la base gráfica registral de la SUNARP a la que se accede mediante convenio N.º00012- 2020/SBN, se verifica que el “área materia de evaluación” se superpone parcialmente con la Partida Registral N.º20007934, con un área aproximada de 0,07m<sup>2</sup>, en consecuencia, y considerando la superposición con el antecedente registral mencionado, se realizó el redimensionamiento del área, obteniendo una extensión de 27 464,66 m<sup>2</sup> (2,7465 ha), “el predio”;

**24.** Que, el Informe Preliminar N.º 00037-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE de fecha 24 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 de la SBN, no recae sobre propiedades estatales SINABIP, **iii)** Revisada la base gráfica de Geocatastro de la SBN, no recae sobre procesos judiciales, **iv)** Revisado la base gráfica del GEOLLAQTA, se verifica que “el predio” no recae sobre pueblos formalizados por COFOPRI, **v)** Revisado la base gráfica del SICAR y el Sistema de Catastro Rural, no se superpone sobre predios rurales ni comunidades campesinas ni comunidades nativas, **vi)** Revisada la base temática del Ministerio de Cultura – BDPI, no recae sobre Comunidades Campesinas, Comunidades Nativas y/o Pueblos Indígenas u Originarios, **vii)** Revisado la base gráfica del SIGDA, no se superpone sobre zonas arqueológicas, **viii)** Revisado la base gráfica del GEOCATMIN, se verifica que se superpone totalmente con el catastro minero de código 010042816, correspondiente a la Concesión “Urb. Chancay 1”, en estado de trámite, **ix)** Revisada la base gráfica del Portal Geográfico de PID que obra en esta Superintendencia, no recae sobre expedientes de Primera Inscripción de Dominio, **x)** Revisada la base gráfica del DICAPI que obra en esta Superintendencia, recae sobre la zona de playa protegida, cabe precisar que, las Líneas de Alta Marea (LAM) de códigos: LAM00290, LAM00288 y LAM00289 son referenciales, cuyas resoluciones se indican que se encuentran en proyecto;

**25.** Que, en atención a lo señalado en ítem octavo del considerando que antecede, 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.º 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;

**26.** Que, 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.

**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° 105-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE y Memoria Descriptiva N° 0059-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE ambos del 24 de enero del 2025, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.1.6.2 de “la Directiva”;

**28.** 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° 0063-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de enero del 2025;

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del predio de naturaleza eriaza de **27 464,66 m<sup>2</sup> (2,7465 ha)** ubicado al Norte del puerto de Chancay y al Sur de la Punta El Castillo, 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](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, comuníquese y publíquese. –**

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