



RESOLUCIÓN N° 0257-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 31 de marzo del 2025

VISTO:

El Expediente N° 997-2015/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** del predio eriazó **19 844,87 m² (1,9845 ha)** ubicado al Oeste del Cerro La Trinidad; a la altura del Km 80 de la Carretera Panamericana Norte (Puerto de Chancay) 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.º 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 la Resolución N° 0124-2021/SBN (en adelante "Directiva N° 008-2021/SBN");

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.º 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 25 774,36 m² ubicado al Noreste de la Punta Chancay, altura del Puerto de Chancay y del Kilómetro 78 de la Carretera Panamericana Norte, del distrito de Chancay, provincia de Huaral, departamento de Lima, (en adelante, “área inicial”), conforme consta en el Plano Perimétrico – Ubicación N° 3737-2015/SBN-DGPE-SDAPE y la Memoria Descriptiva N° 2375-2015/SBN-DGPE-SDAPE;

10. Que, de la evaluación técnica realizada, se identificó que, de acuerdo al contraste de las bases graficas de consulta, el “área inicial” se visualiza parcialmente superpuesto con las partidas N° 20008652 y N° 60002302, ambas de propiedad de terceros; parcialmente con el CUS provisional 41406 y parcialmente con el CUS 41332 - Partida N° 20007873, por lo que se estimó conveniente realizar el redimensionamiento tomando únicamente las superposiciones con área inscrita, quedando resultante un área de 23 619,15 m² (en adelante “área en evaluación”), conforme consta en el Plano Diagnostico N°. 2675-2022/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 14 de diciembre de 2022;

11. Que, a fin de actualizar la información gráfica y realizar las consultas a las entidades correspondientes, se actualizaron los documentos técnicos, Plano Perimétrico N.° 2677-2022/SBN-DGPE-SDAPE y Memoria Descriptiva N° 1183-2022/SBN-DGPE-SDAPE ambos de fecha 14 de diciembre de 2022;

12. Que, A fin de actualizar las consultas realizadas en años anteriores, mediante los Oficios Nros° 07927, 07928, 07930, 07931, 07932, 07933, 07934 y 07939-2024/SBN-DGPE-SDAPE todos del 09 de octubre del 2024, se solicitó información a las siguientes entidades: la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, la Municipalidad Provincial de Huaral, la Municipalidad Distrital de Chancay, la Dirección Regional de Formalización de Propiedad Rural del Gobierno Regional de Lima – DIREFOR, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural – MIDAGRI, la Dirección de Capitanía y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú y el Organismo de Formalización de la propiedad Informal – COFOPRI, respectivamente, a fin de determinar si el “área en evaluación” es susceptible de ser incorporado a favor del Estado;

13. Que, mediante Oficio N° 001035-2024-DSFL-DGPA-VMPCIC/MC (S.I N° 30063-2024) presentado el 17 de octubre del 2024, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura informó que en el “área en evaluación” no se ha determinado superposición con ningún bien inmueble prehispánico registradas a la fecha;

14. Que, Oficio N° 6179/21 (S.I. N° 31975-2024) 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.° 1723-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR (S.I. N.° 31980-2024) presentado el 02 de noviembre del 2024, la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural – MIDAGRI remitió el Informe N.° 0215-2024-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.° 00137-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 27 de marzo del 2025, en el cual se detalla que revisado el Sistema Catastral Rural – SCR del MIDAGRI no recae sobre Unidades Catastrales, Comunidades Campesinas ni Pueblos Indígenas Originarios;

16. Que, mediante Oficio N° 00337-2024-SUNARP/ZRIX/UREG/SBGR (S.I N° 33628-2024) presentado el 19 de noviembre de 2024, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos adjuntó el Informe Técnico N° 03119-2024-Z.R. N° IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT de fecha 11 de noviembre de 2024, mediante el cual informó que el polígono en estudio se ubica parcialmente sobre ámbito inscrito en la partida registral N° 60133142 y el saldo se encuentra en zonas donde no se ha identificado graficados ámbitos inscritos registrales, sin embargo no es posible verificar indubitablemente si esta porción se encuentra inscrita o no;

17. 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;

18. Que, mediante documento S/N (S.I N.° 35563-2024) presentado el 03 de diciembre de 2024, la Oficina Zonal de Lima Callao del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI informó que el “área en evaluación” 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.° D007354-2024-COFOPRI-OZLC debidamente suscrito por el Jefe de la Oficina Zonal de Lima y Callao;

19. Que, fin de evaluar la información proporcionada por la Superintendencia Nacional de Registros Públicos se excluyó la partida N° 60133142 de propiedad de terceros, al ser un área inscrita, quedando el área redimensionada a 19 844,87 m², en adelante “el predio”, tal como consta en el Plano Diagnostico N° 2497-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE de fecha 10 de diciembre de 2024; sin perjuicio de ello, el responsable legal del presente procedimiento realizó la evaluación de la referida partida a fin de identificar el antecedente de su inmatriculación, identificando que fue independizada de la partida N° 20007281, la misma que fue adquirida en virtud al decreto supremo del 23 de marzo de 1982, mediante el cual Don Ceferino Elguera fue autorizado por el supremo gobierno, para construir un ferrocarril de vía angosta y tracción a vapor, entre su hacienda Palpa y el puerto de Chancay (consta del asiento c 1de la ficha 16419);

20. Que, mediante Oficio N°031-2025-GRL/GRDE/DIREFOR/PJCS (S.I. N° 01044-2025) 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° 024-2025-GRL-GRDE/DRFPR-CEMS del 06 de enero del 2025, mediante el cual comunicó respecto del “área en 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;

21. Que, mediante el Oficio N° 015-2025-MDCH/OGSG (S.I N° 01070-2025) presentado el 13 de enero de 2025, la Municipalidad Distrital de Chancay adjuntó el Informe N° 1002-2024/MDCH/GDURel/SOPCFPUyR/RMAT de fecha 30 de diciembre de 2024, el cual precisa que se observa que en la zona inferior izquierda existen viviendas formales, el cual se encuentra dentro de uno de mayor extensión ya inscrita en registros públicos, y a su lado desplazándose a la derecha son viviendas informales que inclusive se encuentran dentro de los 50 metros de LAM, también se encuentra dentro del polígono en consulta un predio de FONDEPES, en la parte derecha estaría una parte superponiéndose con terreno de ENAPU;

22. Que, respecto de la superposición referida con el terreno de ENAPU, se ha identificado mediante búsqueda en el índice del registro de predios de Lima, que a la fecha la Empresa Nacional de Puertos S.A – ENAPU no cuenta con predios en el registro de Huaral, sin perjuicio de ello, se identificó que fue propietario del predio inscrito en la partida N° 20007873, colindante a “el predio”, cuyo actual propietario es la Municipalidad distrital de Chancay, así mismo, la referida partida ha sido identificada en la etapa de diagnóstico, por lo que se descarta la afectación a propiedad privada e inscrita de terceros;

23. Que, se deja constancia que mediante Oficio Nro° 07928-2024/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° 10290-2024/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 27 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;

24. Que, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, el 20 de febrero del 2025, se realizó la inspección de campo correspondiente conforme consta en la Ficha Técnica N° 00038-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de febrero del 2025. Durante la referida inspección se observó que “el predio” es de naturaleza eriaza de forma irregular, ribereño al mar, con suelo arenoso, con escasa vegetación, con una pendiente plana con un suave declive hacia el mar en la parte norte y centro del predio y una pendiente plana a moderada en la parte sur del predio, durante la inspección se verificó que el predio se encontraría sobre área acuática y zona de playa protegida según LAM aprobada por DICAPI; asimismo se encontraron geo tubos en la parte norte y centro del predio como también sombrillas de playa que por temporada de verano están siendo usadas; por otro lado se verificó que, en la parte norte recae parcialmente sobre el malecón de chancay y en la parte sur se encuentra una edificación de material noble en buen estado la cual correspondería a FONDEPES; de otro lado, se encontraron seis edificaciones de material precario encontrándose a ocupantes que no se identificaron pero manifestaron ser pescadores y que solo usan dichas edificaciones de manera temporal para guardar sus cosas, como también se encontró en la parte alta del predio un cerco de metal con púas que pertenecería a la empresa COSCO SHIPPING, finalmente, a fin de no vulnerar propiedad inscrita se tomaron los siguientes puntos en lugares consolidados con el equipo GNSS.

25. Que, al respecto a las ocupaciones referidas se tiene que: **1) Respecto a los Geotubos**, obra en el expediente las respuestas proporcionadas por DICAPI, mediante S.I. N° 36373-2023 y por la empresa Cosco Shipping Ports Chancay Perú S.A, mediante S.I N° 05298-2024, mediante las cuales informan que mediante Resolución Directoral N° 773-2021 MGP/DGCG de fecha 17 de noviembre de 2021 la DICAPI resuelve la modificación de la extensión del derecho de uso de área acuática otorgada a Cosco Shipping Ports Chancay Perú S.A. para la inclusión de una defensa costera de orilla – Geotubo, en las playas “el Puerto” (Zona 1 y 2) y “Chorrillos”, en virtud a la resolución Directoral N° 00158-2020-SENACE-PE/DEIN de fecha 22 de diciembre del 2020; en ese sentido, se concluye que dicho derecho no otorga propiedad, lo que no impide continuar con el presente procedimiento, **2) Respecto a la superposición parcial con FONDEPES**, obra en el expediente las respuestas proporcionadas tanto por DICAPI, mediante S.I. N° 36299-2023, y por el Fondo Nacional de Desarrollo Pesquero – FONDEPES, mediante las cuales se informa que FONDEPES cuenta con la disponibilidad del terreno otorgado por DICAPI por encontrarse en franja ribereña, la cual se dio mediante Resolución Directoral N° 1112-2023-MGP/DCG de fecha 11 de diciembre de 2013, el mismo que contempla Derecho de Uso de área Acuática y un DPA, un rompeolas y un área de instalaciones, lo cual es concordante con la información proporcionada por la Municipalidad Distrital de Chancay, así mismo se puede inferir que el derecho que se les concede es únicamente de Uso, no determinando propiedad alguna, por consiguiente, no impide continuar con el presente procedimiento;

26. Que, respecto de las respuestas de las diferentes entidades, obrantes en las Solicitudes de Ingreso referidas en el considerando que antecede, corresponde indicar que el desarrollo y evaluación de las mismas consta en el Informe Técnico Legal N° 0289-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de marzo del 2025, que da merito a la presente resolución;

27. Que, el Informe Preliminar N.° 00137-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE de fecha 27 de marzo de 2025, señala, respecto a “el predio”, que: i) Revisado la base grafica del SIGDA del Ministerio de Cultura y la base temática del Ministerio de Cultura, se verifica que, “el predio”, no recae sobre Monumentos Arqueológicos y tampoco sobre Sitios Arqueológicos ni Qhapaq Ñan; ii) Revisada la Base Grafica BDPI remitida por el Viceministerio de Interculturalidad del Ministerio de Cultura mediante Oficio N° 000375-2024-DGPI-VMI/MC (S.I. N° 19139-2024), se verifica que “el predio”, no recae sobre Centros Poblados Indígenas, Comunidad Campesina o Indígena tampoco sobre Reserva de Pueblos Indígenas; iii) Revisado el SICAR y archivo ogc_Catastro_Rural.lyr del MIDAGRI, se verifica que, “el predio”, no recae sobre unidades catastrales, Comunidades Campesinas ni Comunidades Nativas, iv) Revisado el GEOLLAQTA de COFOPRI, se verifica que, “el predio”, no recae sobre área catastrada por esta entidad, v) Revisada el Geocatastro que cuenta esta Superintendencia, se ha verificado que, “el predio”, no recae sobre procesos judiciales seguidos o en contra la SBN, vi) Revisada la BRG-SUNARP que, se tiene a través del convenio entre la SBN y SUNARP, “el predio”, no recae sobre propiedades inscritas o con antecedentes registrales y vi) Revisada el GEOLOMERA se tiene que, no se superpone sobre ecosistema de lomas;

28. 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.

29. 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° 0817-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE y Memoria Descriptiva N° 0335-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE ambos del 28 de marzo del 2025, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.1.6.2 de “la Directiva”;

30. 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° 0289-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de marzo del 2025;

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del predio de naturaleza eriaza de **19 844,87 m² (1,9845 ha)** ubicado al Oeste del Cerro La Trinidad; a la altura del Km 80 de la Carretera Panamericana Norte (Puerto de Chancay) 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: 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