



RESOLUCIÓN N° 0538-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 30 de mayo del 2025

VISTO:

El Expediente N.º 145-2020/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** de un predio de **64 815,48 m²** (6,4815 ha) ubicado Ribereño al Océano Pacífico y al Norte de la Playa La Viña, comprendida entre los km 85 y 86 de la Vía Panamericana Norte, 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 regulado en el Texto Único Ordenado de la Ley N.º 29151 “Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales”¹ (en adelante “la Ley”) y su Reglamento² (en adelante “el Reglamento”);

2. Que, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 49º y 50º del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por la Resolución N.º 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo n.º 011-2022-VIVIENDA, (en adelante “Texto Integrado del ROF de la SBN”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, es la unidad orgánica encargada de 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;

3. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra sustentado en el artículo 36º de “la Ley” en concordancia con el artículo 101º 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”);

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*

¹ Aprobado por Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA

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

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 n.° 26856³, 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 n.° 050-2006-EF que aprueba el Reglamento de la Ley 26856⁴, 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 2° del Decreto Supremo n.° 010-2008-VIVIENDA⁵, 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, como parte de la etapa de identificación, se inició de oficio el procedimiento de Primera Inscripción de Dominio respecto del área de 134 929,32 m² ubicado Ribereño al Océano Pacífico, y al Norte de la Playa La Viña, comprendida entre los Km 85 y 86 de la vía Panamericana Norte, distrito de Chancay, provincia de Huaral, departamento de Lima (en adelante “área inicial de evaluación”), conforme consta en el Plano Perimétrico – Ubicación N.° 0149-2020/SBN-DGPE-SDAPE y Memoria Descriptiva N.° 0107-2020/SBN-DGPE-SDAPE, ambos del 20 de enero de 2020

9. Que, como parte de la etapa de recopilación de información, mediante Oficios Nros. 1316, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321, y 1322-2020/SBN-DGPE-SDAPE, todos del 20 de febrero de 2020 y Oficio N.° 05727-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de noviembre de 2020, se solicitó información a las siguientes entidades: Oficina Registral de Huaral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Dirección General de Derechos de los Pueblos Indígenas del Viceministerio de Interculturalidad del Ministerio de Cultura, Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del Ministerio de Agricultura y Riego, Dirección General de Capitanías y Guardacostas del Perú de la Marina de Guerra del Perú, Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, Municipalidad provincial de Huaral, Municipalidad Distrital de Chancay y a la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural – DIREFOR, respectivamente, a efectos de determinar si el “área inicial de evaluación” es susceptible de ser incorporado a favor del Estado;

10. Que, mediante Oficio N.° 253-2020-MINAGRI-DVPA/DIGESPACR/DG (S.I. N.° 06297-2020) del 06 de marzo de 2020, remitió el Informe N.° 00032-2020-MINAGRI-DVPA/DIGESPACR/KACH del 24 de febrero de 2020, a través del cual informó que procedió a realizar la búsqueda en los archivos técnicos como en la base gráfica que tiene la DIGESPACR, no encontrando información de catastro rural en el “área inicial de evaluación”;

11. Que, mediante Oficio N.° 1642-2020-COFOPRI/OZLC (S.I. N.° 08324-2020) presentado el 11 de junio de 2020, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, informó que el “área inicial de evaluación” se ubica en ámbito geográfico donde el COFOPRI no ha realizado proceso de Saneamiento Físico Legal;

12. Que, mediante Oficio N.° 00514-2020-SUNARP-Z.R. N°IX/HRL-PR (S.I. N.° 10003-2020) presentado el 15 de julio de 2020, la Oficina Registral de Huaral remitió el Certificado de Búsqueda Catastral expedido el 08 de julio de 2020, en base al Informe Técnico N.° 007269-2020-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 22 de junio de 2020, a través del cual informó que el “área inicial de evaluación” se encuentra en zona donde a la fecha no se ha identificado antecedente gráfico registral; asimismo, precisó que se visualiza en ámbito alledaño al litoral;

13. Que, mediante Oficio N.° 1331/21 (S.I. N.° 13887-2020) presentado el 07 de setiembre de 2020, la Dirección General de Guardianías y Guardacostas de la Autoridad Marítima Nacional de la Marina de Guerra del Perú, señaló lo siguiente: i) En la zona del “área inicial de consulta” se cuenta con un estudio de

³ Publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 08 de setiembre de 1997.

⁴ Aprobado por Decreto Supremo 050-2006-EF, publicado en el Diario oficial “El Peruano”, el 25 de abril de 2006.

⁵ Publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 15 de abril de 2008.

determinación de línea de más alta marea (LAM) y límite de la franja ribereña hasta los cincuenta metros de ancho paralelo a la LAM, aprobada con Resolución Directoral N.º 117-2019 MGP/DGCG del 25 de febrero de 2019; ii) según la línea de más alta marea, parte del área en consulta se encuentra dentro de la jurisdicción de la Autoridad Marítima Nacional, ocupando un área de 80 086,66 m²;

14. Que, con fecha 02 de diciembre de 2020, se realizó la inspección técnica del “área inicial de evaluación”, conforme se indica en la Ficha Técnica N.º 0337-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de diciembre de 2020, donde se observó que el “área inicial de evaluación” se encuentra en área de playa y sobre terreno eriazo correspondiente a acantilados; asimismo se verificó que tiene una topografía plana en el área de playa y pendiente elevada en la zona de acantilados, suelo arenoso con presencia de canto rodado y con cobertura vegetal en el área de acantilados. Por otro lado, se observó que el terreno inspeccionado se encuentra ocupado parcialmente, advirtiéndose por el lado sur una piscina y una casa de material noble en mal estado y en situación de abandono en el área de playa, asimismo se visualizó cuatro construcciones de material precario. Cabe precisar que en el momento de la inspección técnica no se encontró a nadie en el predio por ello sólo se dejó un comunicado. asimismo, en la zona de acantilados se encontró una escalera de material noble que conduce al área de playa;

15. Que, mediante Oficio N.º 240-2021-MPH/GM (S.I. N.º 18794-2021), presentado el 21 de julio de 2021, la Municipalidad Provincial de Huaral, indicó que el “área inicial de evaluación” pertenece a la jurisdicción del distrito de Chancay, el cual debería encontrarse comprendido en el catastro de la Municipalidad Distrital de Chancay y por tanto la entidad no cuenta con información referente al “área inicial de evaluación”;

16. Que, con la finalidad de actualizar la información obrante en el expediente, mediante los Oficios Nros. 09239, 09240, 09241, 09242, 09243, 09244 y 09245-2024/SBN-DGPE-SDAPE, todos del 13 de noviembre de 2024, y Oficio N.º 09386-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de noviembre de 2024, se requirió información a la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural – DIREFOR del Gobierno Regional de Lima, la Dirección General de Capitanías y Guardacostas del Perú de la Marina de Guerra del Perú, Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego, Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, Municipalidad Distrital de Chancay, Municipalidad Provincial de Huaral, Oficina Registral de Huaral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos;

17. Que, mediante Oficio N.º 1805-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR (S.I. N.º 33846-2024), presentado el 20 de noviembre de 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 0225-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR-KACH del 18 de noviembre de 2024, a través del cual informó que se puede realizar la respectiva consulta a través del siguiente enlace URL: <https://winlmp09.midagri.gob.pe/winlmp13/rest/services/ogc/CatastroRural/MapServer>, donde se encuentra los servicios interoperables WMS del catastro rural. Al respecto, el profesional técnico que suscribe el presente documento, procedió a realizar la consulta respectiva al link antes señalado, verificando que no existe superposición con unidades catastrales ni con comunidades campesinas y nativas; por otro lado cabe precisar que el Oficio N.º 1805-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR y el Informe N.º 00225-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR-KACH, antes indicados fueron descargados de la siguiente dirección web: <https://sisgedconsultaexterna.midagri.gob.pe/>, donde se verificó su autenticidad, veracidad y que se encuentran suscritos por el profesional correspondiente, de acuerdo a la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026-2016-PCM;

18. Que, mediante Oficio N.º 6957/21 (S.I. N.º 35720-2024), presentado el 04 de diciembre de 2024, la Dirección General de Capitanías y Guardacostas de la Autoridad Marítima Nacional, informó que el “área inicial de evaluación” 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 paralela a la LAM, aprobado mediante las Resoluciones Directorales N.º 117-2019 MGP/DGCG del 25 de febrero del 2019 y N.º 854-2024 MGP/DGCG del 5 de octubre de 2024;

19. Que, mediante Oficio N.º 1019-2024-GM/MPH (S.I. N.º 36918-2024), presentado el 16 de diciembre de 2024, la Municipalidad Provincial de Huaral remitió el Informe Técnico N.º 105-2024-

SZMA/SOPDT/GDUR/MPH del 02 de diciembre de 2024, el Informe N.° 1529-2024-SGOPDT/GDUR/MPH del 02 de diciembre de 2024 y el Informe N.° 2105-2024-GDUR/MPH del 04 de diciembre de 2024, mediante los cuales informó que el “área inicial de evaluación” no presenta propiedad, posesión de terceros ni áreas con saneamiento físico legal;

20. Que, mediante Oficio N.° 001254-2024-DSFL-DGPA-VMPCIC/MC (S.I. N.° 37320-2024) del 17 de diciembre de 2024, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, indicó que no fue posible realizar la evaluación dado que no se remitió la información digital correspondiente al “área inicial de evaluación”;

21. Que, mediante Oficio N.° 00434-2024-SUNARP/ZRIX/UREG/SOD/HUARAL/PUB (S.I. N.° 37494-2024) presentado el 19 de diciembre de 2024, la Oficina Registral de Huaral remitió el Certificado de Búsqueda Catastral expedido el 17 de diciembre de 2024, en base al Informe Técnico N.° 034554-2024-Z.R.N°IX-SEDE LIMA/UREG/CAT del 13 de diciembre de 2024, a través del cual se informó que el “área inicial de evaluación” se ubica en ámbito donde no se ha identificado antecedentes registrales;

22. Que, mediante Oficio N.° 1818-2024-GRL/GRDE/DIREFOR/PJCS (S.I. N.° 37812-2024) del 26 de diciembre de 2024, la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural -DIREFOR, remitió el Informe N.° 798-2024-GRL/GRDE/DRFPR-CEMS del 10 de diciembre de 2024, y el Informe N.° 140-2024-ACC del 10 de diciembre de 2024, mediante el cual se informó que de acuerdo a la consulta realizada al Sistema Catastral Rural del MIDAGRI, no existen predios rurales, comunidades campesinas y/o unidades territoriales superpuestas con el área en consulta ; asimismo indicó que no se encontraron expedientes de terrenos eriazos superpuestos con el “área inicial de evaluación”;

23. Que, mediante documento s/n (S.I. N.° 37940-2024) presentado el 26 de diciembre de 2024, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI señaló que se ingresaron los datos técnicos a la base grafica de COFOPRI, y se observó que “el área inicial de evaluación” se ubica en ámbito geográfico donde el COFOPRI no ha realizado procesos de formalización a la fecha; Por otro lado, se deja constancia que se procedió a verificar la autenticidad y veracidad del documento presentado por dicha entidad, de acuerdo a lo establecido en la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026-2016-PCM, realizando la consulta a través de la siguiente dirección web: <https://interoperabilidad.cofopri.gob.pe/validadorDocumental> donde se verificó que el documento antes referido tiene la siguiente numeración: Oficio n.° D008366-2024-COFOPRI-OZLC y se encuentra debidamente suscrito por el jefe de la Oficina Zonal de Lima y Callao, el cual obra en el expediente físico;

24. Que, mediante Oficio N.° 001355-2024-DSFL-DGPA-VMPCIC/MC (S.I. N.° 00112-2025) presentado el 02 de enero de 2025, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, informó que se realizó la comparación con el Sistema de Información Geográfica de Arqueología – SIGDA que dispone esta Dirección, no habiéndose determinado superposición con bienes inmuebles prehispánicos registrados, a la fecha, en la zona materia de consulta;

25. Que, mediante Oficio N.° 01876-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de marzo de 2025, se solicitó la anotación preventiva del “área inicial de evaluación” a la Oficina Registral de Huaral, advirtiéndose que la misma ha sido inscrita en la partida N.° 60189043;

26. Que, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, el 25 de abril de 2025 se realizó la inspección de campo, conforme consta en la Ficha Técnica N.° 00121-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de mayo de 2025, donde se indicó que: i) El “área inicial de evaluación” se encuentra en área de playa y sobre terrenos eriazos que corresponde a los acantilados; ii) Se observó que el “área inicial de evaluación” presenta pendiente plana en la zona de playa y pendiente accidentada en la zona de acantilados; iii) Se observó que el área materia de inspección es de forma irregular, con suelo rocoso y arenoso, con presencia de cantos rodados y vegetación endémica en la zona de acantilados; iv) Durante el recorrido de la inspección técnica se verificó un área ocupada por módulos de vivienda de distinto material las cuales se encuentran totalmente desocupadas y en estado de abandono, precisándose que no se encontró ocupantes a quienes informar sobre el presente procedimiento; v) Realizado en gabinete el análisis del predio inspeccionado, se tendría que la ocupación encontrada presenta un área aproximada de 3 279,76 m² (2,43 %) y el área restante de 131 649,56 m² (97,57 %), se encuentra desocupado y libre de edificaciones. vi) Dentro del 'área inicial de evaluación' se encuentra una escalera de material noble, con barandas y sardinel

a ambos lados, que desciende desde el acantilado y conduce a la playa La Viña. vii) La inspección de campo se llevó a cabo en las áreas accesibles, complementándose con imágenes gratuitas de Google Earth Pro disponibles en internet, y con fotografías aéreas captadas mediante dron, las cuales sirvieron como apoyo adicional;

27. Que, de acuerdo al Plano Diagnóstico N.º 1329-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 06 de mayo de 2025 (aclarado mediante Informe Preliminar N.º 00251-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 30 de mayo de 2025), se procedió a redimensionar el área materia de evaluación dado que, de acuerdo a lo informado por la Dirección General de Capitanías, mediante S.I. N.º 35720-2025, “el área inicial de evaluación” cuenta con un estudio de determinación de Línea de más alta marea (LAM), verificándose que parte del “área inicial de evaluación” equivalente a 41 207,26 m², se encuentra dentro de área acuática, motivo por el cual dicha área ha sido excluida del presente procedimiento, producto de lo cual el “área inicial de evaluación” se redujo a 93 722, 06 m² (en adelante “el área resultante”). Al respecto cabe precisar que se vio por conveniente dividir “el área resultante” en dos polígonos, uno de 28 906,58 m² (dentro del cual se encuentra el área ocupada identificada en campo con una superficie de 3 279,76 m²) el cual será evaluado en otro expediente y otro de 64 815,48 m² (correspondiente al área de “el predio”), el cual se encuentra libre de ocupaciones y será materia de evaluación en el presente expediente;

28. Que, asimismo, mediante el Plano Diagnóstico N.º 1329-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE, se indicó lo siguiente: **i)** De la revisión la Base Gráfica Registral de SUNARP y el Portal Geográfico de la SBN, se ha verificado que el “predio” no recae sobre propiedad inscrita y propiedad estatal anotado en el SINABIP; **ii)** Revisado el Portal Geográfico de la SBN en su módulo de procesos judiciales, el “predio” no recae sobre procesos judiciales; **iii)** De la revisión del GEOACATMIN se informa que el “predio en consulta” se superpone parcialmente con la concesión minera Mena Kaisen I; **iv)** de la verificación realizada en la base temática del Ministerio de Cultura-BDPI, el Sistema Catastral Rural/SICAR, Geollaqta, Geolomas, SIGDA y GEOANP el “predio en consulta” no se superpone con pueblos originarios ni comunidades campesinas y/o nativas, unidades catastrales, pueblos formalizados por COFOPRI, ACR del Sistema de Lomas de Lima, sitios arqueológicos ni áreas naturales protegidas.

29. Que, respecto de la Concesión antes señalada, se debe tener en cuenta lo señalado en el artículo 9º del D.S. N.º 014-92-EM, del Texto Único de la Ley General de Minería, donde se precisa que la concesión minera es un inmueble distinto y separado del predio donde se encuentra ubicada y otorga al titular el derecho a la exploración y explotación de los recursos minerales concedidos que se encuentran dentro de un sólido de profundidad indefinida. En tal sentido, queda establecido que el Estado no otorga la propiedad al concesionario sobre el terreno en donde se le entregó la concesión minera, por ello el hecho que exista una concesión no afecta el procedimiento de primera inscripción de dominio que se viene tramitando;

30. 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 considerandos 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”; 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;

De conformidad con lo dispuesto en “la Ley”, “el Reglamento”, “Texto Integrado del ROF de la SBN”, la “Directiva N.º 008-2021/SBN”, la Resolución 0005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N.º 0607-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de mayo del 2025;

SE RESUELVE:

PRIMERO: DISPONER la PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO a favor del Estado del terreno de **64 815,48 m²** (6,4815 ha) ubicado Ribereño al Océano Pacífico y al Norte de la Playa La Viña, comprendida entre los km 85 y 86 de la Vía Panamericana Norte, 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 y la documentación técnica que la sustenta, a la Zona Registral N.º IX – Oficina Registral de Huaral 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).

Regístrese comuníquese y publíquese. –

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