



RESOLUCIÓN N° 0110-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 18 de febrero del 2025

VISTO:

El expediente n.° 653-2024/SBNSDAPE que sustentó el procedimiento administrativo de **RECTIFICACIÓN DE ÁREAS, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS**, por medio del cual se emitió la Resolución n.° 0817-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de octubre de 2024;

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 al Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales[1] (en adelante el "TUO de la Ley"), su Reglamento[2] (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[3] (en adelante "el ROF de la SBN"), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, es la unidad orgánica responsable de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los predios estatales bajo competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico-legal de los mismos, procurando su eficiente gestión, racionalizando su uso y optimizando su valor;
3. Que, con fecha 03 de octubre de 2024 esta Subdirección emitió la Resolución n.° 0817-2024/SBN-DGPE-SDAPE (en adelante "la Resolución"), con la cual dispuso en el artículo primero y segundo de la parte resolutive lo siguiente:

(...)

PRIMERO: DISPONER la RECTIFICACIÓN DE ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS del predio de 20 093 123,58 m², ubicado a 0.50 kilómetros al sureste del Centro Poblado Ámbar, entre los cerros Tapacara y Jatunovo y quebradas Pihuas y Cochaca en el margen izquierdo del río Supe, distrito de Ámbar, provincia de Huaura, departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral n.° 50234577 del Registro de Predios de Huacho de la Zona Registral N.° IX - Sede Lima, con Registro Sinabip CUS n.° 157014, **por el área real de 9 688 171,69 m²**, conforme a la documentación técnica que sustenta la presente resolución.

SEGUNDO: DISPONER LA INDEPENDIZACIÓN de cuatro (04) polígonos con las siguientes áreas: 1) 99 016,28 m²; 2) 14 310,29 m²; 3) 10 578,65 m², 4) 4 577,65 m² por constituir porciones de terreno correspondientes al área inscrita en la Partida Registral n.° 50234577 que no cuenta con continuidad física con la precitada partida, dando como resultado que el área remanente de la partida n.° 50234577 se reduzca a un área de **9 559 688,82 m²**, conforme a la documentación técnica que sustenta la presente resolución.

(...)

4. Que, mediante oficio n.° 08920-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de noviembre de 2024 se solicitó a la Oficina Registral de Huacho - Zona Registral n.° IX - Sede Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante "SUNARP") la inscripción de "la Resolución", generándose el título n.° 2024-03218616 de fecha 05 de noviembre de 2024;

5. Que, mediante Esquela de Observación de fecha 22 de enero de 2025, emitida a consecuencia de la calificación efectuada por el Registrador Público a cargo del precitado título, se identificó defectos subsanables a través del Informe Técnico n.º 001848-2025-Z.R. N.º IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT de fecha 20 de enero de 2025 emitido por la Oficina de Catastro, en el mencionado informe se determinó lo siguiente: (...) de una comparación gráfica entre los predios materia de evaluación se advirtió lo siguiente: i) Que las Áreas 1, 3 y 5 si bien se ubican sobre la Partida n.º 50234577, también se superponen con la Partida n.º 08021913. ii) Asimismo, el Área 2 si bien se ubica sobre la Partida n.º 50234577, también se ubica en una zona donde se tiene identificado al ámbito inscrito en la Partida n.º 08000115 As.8, no siendo factible establecer implicancia gráfica debido a la falta de plano en su título archivado. iii) Sin perjuicio de lo expresado se informa que los planos y memorias presentados se advierte que indican que colindan con el predio inscrito en la Partida n.º 08021912 cuando lo correcto es 08021913. iv) Deberá redimensionar la propuesta de rectificación de área de la Partida n.º 50234577, tomando en consideración la información actualizada de la BGR. v) Asimismo, deberá corregir la información respecto al colindante inscrito mencionando en los documentos presentados. vi) En ese sentido, deberá presentar nueva documentación técnica que se adecúe con los antecedentes registrales; y, vii) Adjuntar constancia expedido por funcionario competente, mediante la cual se declara que no se ha interpuesto medio impugnativo alguno contra la resolución n.º 0817-2024/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 03 de octubre de 2024;

6. Que, en atención a lo señalado en el punto ii) del párrafo precedente, se ha consultado en la base gráfica registral - SUNARP, y efectivamente no se encuentra incorporada la poligonal de la mencionada partida y de la lectura de la partida no se ha identificado elementos técnicos que permitan su ubicación; sin embargo, dado que en el precitado informe se ha señalado que no ha sido “factible establecer implicancia gráfica debido a la falta de plano en su título archivado”, debe advertirse que dicha situación no sería impedimento para disponer la inscripción solicitada;

7. Que, con la finalidad de levantar las observaciones formuladas por la “SUNARP”, profesionales de esta Subdirección emitieron el Informe Preliminar n.º 00065-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE y el Plano Diagnóstico n.º 0263-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE ambos de fecha 12 de febrero de 2025;

8. Que, de acuerdo a lo señalado en el Plano Diagnóstico n.º 0263-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE; el área del predio del Estado inscrito en la Partida Registral n.º 50234577 del Registro de Predios de Huacho, el cual cuenta con un área registral de **20 093 123,58 m²** quedaría reducida a un área real de **9 794 045,68 m²**, conforme a la documentación técnica que sustenta la presente resolución;

9. Que, cabe precisar que existen porciones del área remanente que no cuenta con continuidad física; por lo que, a consecuencia de ello, se generaron seis (06) polígonos: 1) 169 037,91 m², 2) 22,18 m², 3) 33,16 m², 4) 212,92 m², 5) 38 652,14 m²; y, 6) 1 805,83 m², de acuerdo con lo graficado en los Planos Perimétricos nros. 0278,0308,0316,0313,0311;y,0310-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE y las Memorias Descriptivas nros. 0159,0171,0178,0176,0173;y,0170-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE, respectivamente; en relación a las cuales se dispondrá su independización a favor del ESTADO representado por esta Superintendencia, por ser el titular registral del “predio del Estado”;

10. Que, a consecuencia de las mencionadas independizaciones, la Partida n.º 50234577 (CUS n.º 157014) quedaría reducida a un área de **9 584 281,54 m²**, conforme al Plano Perimétrico n.º 0279-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE y la Memoria Descriptiva n.º 0160-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE, que sustenta la presente resolución;

11. Que, debe señalarse que el procedimiento de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas de los predios del Estado, debe permitir corregir las afectaciones a derechos de terceros, se encuentren estos inscritos o no, dado que la inscripción inmobiliaria en el Perú es meramente declarativa, debiendo considerarse que el acto jurídico tiene valor por sí solo, para la constitución, transmisión, modificación o extinción del derecho, esto en estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 36° de “TUO de la Ley”;

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, la Resolución n.º 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal n.º 0116-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de febrero de 2025;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- MODIFICAR el artículo primero de la Resolución n.º 0817-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de octubre de 2024, debiendo quedar en los términos siguientes:

PRIMERO. - DISPONER la RECTIFICACIÓN DE ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS del predio de 20 093 123,58 m², ubicado a 0.50 kilómetros al sureste del Centro Poblado Ámbar, entre los cerros Tapacara y Jatunovo y quebradas Pihuas y Cochaca en el margen izquierdo del río Supe, distrito de Ámbar, provincia de Huaura, departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral n.º 50234577 del Registro de Predios de Huacho de la Zona Registral N.º IX - Sede Lima, con Registro SINABIP CUS n.º 157014, **por el área real de 9 794 045,68 m²**, siendo sus linderos y medidas perimétricas los establecidos en documentos técnicos que sustentan la presente resolución.

Artículo 2.- MODIFICAR el artículo segundo de la Resolución n.º 0817-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de octubre de 2024, debiendo quedar en los términos siguientes:

SEGUNDO: DISPONER LA INDEPENDIZACIÓN de seis (06) polígonos con las siguientes áreas: 1) 169 037,91 m², 2) 22,18 m²; 3) 33,16 m², 4) 212,92 m², 5) 38 652,14 m², y 6) 1 805,83 m² por constituir porciones de terreno correspondientes al área inscrita en la Partida Registral n.º 50234577 que no cuenta con continuidad física con la precitada partida, dando como resultado que el área remanente de la partida n.º 50234577 se reduzca a un área de **9 584 281,54 m²**, conforme a la documentación técnica que sustenta la presente resolución.

Artículo 3.- REMITIR la presente resolución a la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP) para su inscripción.

Artículo 4.- DISPONER la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese y comuníquese. -

Firmado por
Carlos Alfonso García Wong
Subdirector
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

[1] Aprobado por D.S. Nº 019-2019-VIVIENDA
[2] Aprobado por D.S. 008-2021-VIVIENDA
[3] Aprobado por Resolución n.º 0066-2022/SBN