

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0447-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 30 de abril del 2021

VISTO:

El expediente n.° 901-2020/SBNSDAPE que sustenta el procedimiento administrativo de **RECTIFICACIÓN DE ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS**, respecto del predio de 18 302,73 m², denominado área parte del Fundo la Molina, ubicado en el distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.° P02204766 de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.° IX- Sede Lima, anotado con el CUS n.° 37356 (en adelante el “área remanente”); 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 al Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA (en adelante el “TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”).
2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43° y 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, “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 bienes estatales bajo competencia de la SBN, procurando con ello una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor, entre ellos, los literales b) y p) del artículo 44° del “ROF de la SBN”;
3. Que, las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales tienen la obligación de realizar el saneamiento físico legal de los predios de su propiedad o que se encuentran bajo su competencia o administración (artículo 18.1 del “TUO de la Ley”), constituyendo dichas acciones de saneamiento potestad de la misma entidad, las cuales son iniciadas de oficio y se ejecutan de manera progresiva de acuerdo a la capacidad operativa y presupuestal de cada institución;
4. Que, el Decreto Legislativo n.° 1439 estableció en su segunda Disposición Complementaria y Final, la modificación del ámbito de aplicación de la Ley n.° 29151, circunscribiendo la competencia de la SBN sobre los predios, tales como terrenos, áreas de playa, islas y otros de dominio privado y de dominio público que tiene como titular al Estado o a cualquier entidad pública que conforma el SNBE, manteniendo esta Superintendencia la rectoría sobre los predios estatales que no cuenten con construcción o que contando con ésta no se haya efectuado la recepción de obras;

5. Que, bajo lo antes expuesto, cabe señalar que el “área remanente” es de naturaleza urbana, con construcciones diversas; sin embargo, en su mayor extensión es un área libre de edificaciones y no se brinda en la misma un servicio público, por lo que esta Superintendencia mantiene la competencia sobre dicho predio para efectuar las acciones de saneamiento que correspondan;
6. Que, mediante Memorando n.º 1063-2020/SBN-DGPE del 08 de setiembre de 2020, la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal remitió a la SDAPE el Informe n.º 094-2020/SBN-DNR, disponiendo que, en el marco de lo indicado en dicho informe, la SDAPE ejecutase las acciones de saneamiento que correspondieran sobre el predio de 8,800 m² ubicado en el distrito de la Molina, provincia y departamento de Lima (en adelante “predio del IIN”); el cual fue afectado en su oportunidad a favor del Instituto de Investigación Nutricional - IIN; precisando que se gestionen las acciones de saneamiento correspondientes sobre el predio;
7. Que, en este sentido, verificado los antecedentes administrativos del requerimiento, se advirtió que, debido a un error material e involuntario en la formulación de la rogatoria, la afectación en uso precitada se inscribió en el asiento D00002 de la Ficha 1614450 que continúa en la Partida Electrónica n.º 45505456 (CUS n.º 26328) y no en la partida del “área remanente” como correspondía;

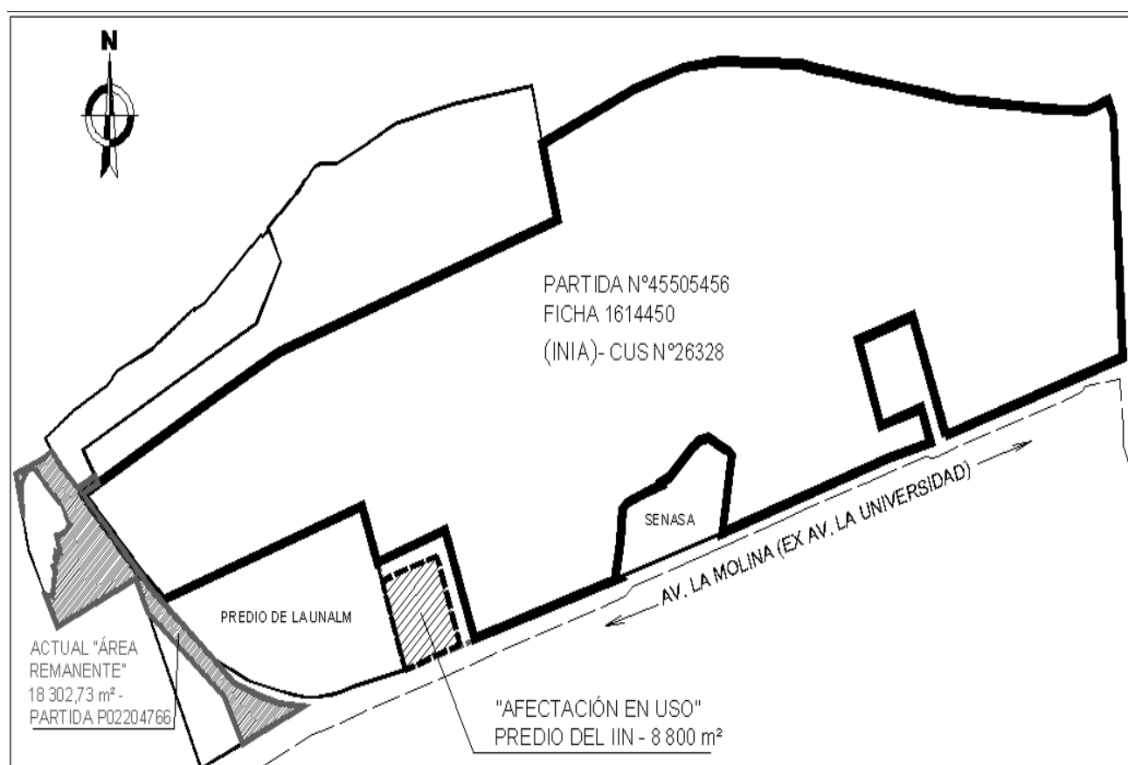


Imagen de la “Afectación en Uso” (“predio del IIN”) de 8 800 m² el cual se encuentra ubicada gráficamente y físicamente fuera de la Ficha 1614450 que continúa en la Partida Electrónica n.º 45505456

8. En este sentido, con la finalidad de evidenciar la ubicación real del área de 8,800 m², fue necesario conocer las áreas inscritas relacionadas al “área remanente” y realizar el estudio de aproximadamente 14 partidas correlacionadas así como la recopilación y revisión de todos sus títulos archivados, incluyendo antiguos informes técnicos de la Oficina de Catastro de Lima, entre los que se encuentra el Informe Técnico n.º 204-95/ORLC-OC (obrante en el Título Archivado 24935-16.02.95); lo que permitió la reconstrucción de todas las partidas. Dicha información, fue plasmada en el plano Diagnóstico n.º 1577-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 08 de setiembre de 2020, el cual se adjunta a la presente resolución;

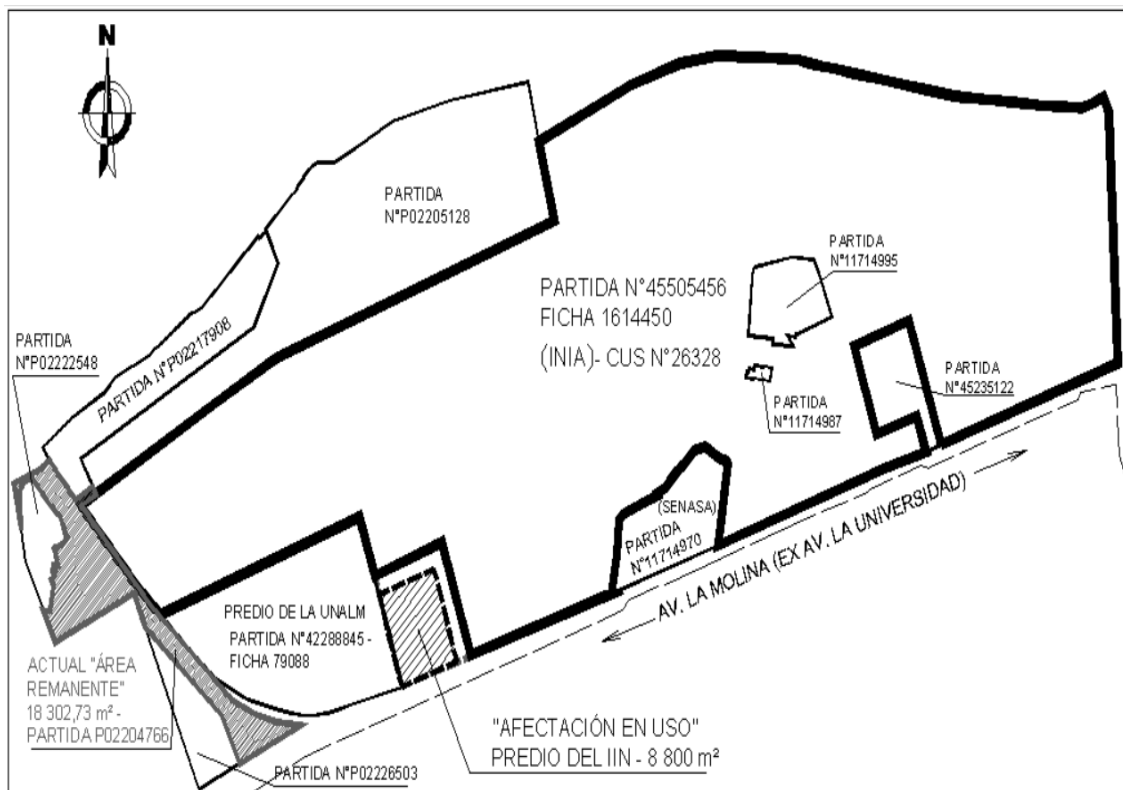


Imagen de la reconstrucción de las partidas identificadas en el ámbito de estudio

9. Que, asimismo, de la revisión de los antecedentes, se advierte que con fecha agosto de 1927, se independizó a favor del Estado el predio denominado “área remanente” de lo que en ese entonces era el antiguo Fundo La Molina, inscribiéndose dicho acto en los asientos 1 y 2 del Tomo 257 Fojas 353 y 354 del Registro de Predios de Lima que continúa en la partida electrónica n.º 07023955 (actualmente partida n.º P02204766), el cual contaba con un área inicial de 21 fanegadas 22 971,00 m² (632 968,00 m²) con la finalidad de que funcione la Estación Experimental Agrícola La Molina. Cabe precisar que posteriormente a la inscripción originaria del “área remanente” se han realizado diversos actos, respecto de los cuales corresponde destacar los siguientes:

ID	Fecha	Fichas/partidas	Área	A favor de	Observación
1	02.05.1963	Fojas 125, Tomo 1225 (P.E 4634700)	1,1854 ha (11,854.00 m ²)	Estado (“predio del Ex - Sipa”)	Denominado “lote 26” que estaría superpuesto con propiedad independizada a favor del SENASA (en la P.E 11714970)
2	09.07.1971	Ficha 79088 (P.E 42288845)	4,3000 ha (43,000 m ²)	Instituto de Investigaciones Agroindustriales	Actualmente el propietario es la Universidad Nacional Agraria La Molina
3	08.03.1991	Ficha 1172208 (P.E 45235122)	0,8618 ha (8,618 m ²)	Estado (hoy particulares)	Adjudicado a Asoc. De Residentes de la Estación Experimental
4	20.10.93	Ficha 1614450 (P.E 45505456) *	48,6195 ha (486,195.60 m ²)	INIA (“predio del INIA”)	Por error se inscribió en esta partida la afectación en uso otorgada al Instituto de Investigación Nutricional
5	14.03.1994	P.E P02205128	7,5709 ha (75,709.62 m ²)	APROVISA	Desmembración hecha efectiva en el asiento 7 de la P02204766

(*) Partida de donde se independizan las áreas transferidas a favor del SENASA

10. Que, en este sentido, el **“predio del ex-Sipa”**, corresponde a un predio independizado a favor del Estado en el Tomo 1225 Fojas 125 (partida electrónica n.º 46347900), en mérito del Oficio n.º 260/63 de fecha 16 de abril de 1963, emitido por el Director de Bienes Nacionales para el funcionamiento del Servicio de Investigación y Promoción Agraria - Sipa (hoy desactivado);

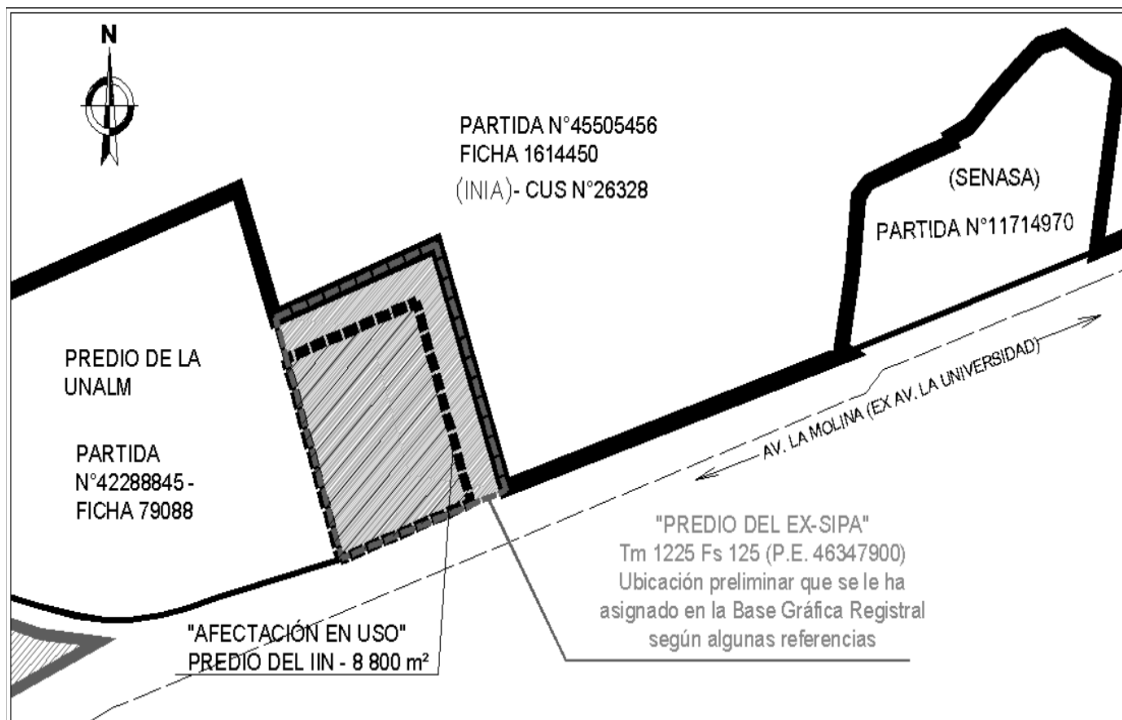


Imagen de la ubicación preliminar que se le ha asignado al "predio del ex - Sipa", en la Base Gráfica Registral

11. Que, respecto de este predio, la independización a favor del Estado estuvo referida a un área de 1ha. 1854,00 m² (11 854,00 m²), **constituido por el Lote 26**; el cual formaba parte de la Estación Agrícola Experimental. Dicho lote en ese entonces se encontraba ocupado por la Dirección de Experimentación del "Ex-Sipa" y de acuerdo con la descripción perimetral que consta en la partida registral y la documentación de su título archivado n.º 2720 del 26 de abril de 1963, tendría las siguientes colindancias:

*"Por el Frente o Sur: con carretera de acceso a la Molina (hoy Av. La Molina),
 Por la Derecha o Este: con el área ocupada por los edificios de la Estación Experimental, por la Izquierda u Oeste: con el denominado Lote 31 y
 Por el Fondo o Norte: con el Lote 25, callejón de por medio";*

12. Que, asimismo se verificó que, en el precitado título archivado, no obra documentación técnica (planos) que permitan corroborar la ubicación y colindancias del "predio del ex-Sipa"; sin embargo, se ubicó un plano referencial de parcelación obrante en el Legajo SINABIP del CUS n.º 26328, correspondiente a la partida electrónica n.º 45505456 del "predio del INIA";
13. Que, del análisis gráfico realizado al mencionado plano de parcelación, se identificó la ubicación de la Carretera de acceso a La Molina, el Lote 31 y el área que correspondería a los Edificios de la Estación Experimental, los mismos que figuran como colindantes del "predio del ex-Sipa"; asimismo, tomando en cuenta esta descripción perimetral, además de la fábrica que consta inscrita **en el asiento 3 de su partida (título archivado n.º 3,112 del 16 de setiembre de 1963)**, se puede concluir que la ubicación referencial del "predio del ex-Sipa" (lote 26) representada en la base grafica registral, en el que se encontraban las oficinas del Servicio de Investigación y Promoción Agraria – Sipa, estaría errada en la actual base gráfica registral de la SUNARP; estimándose que su ubicación correcta se encontraría sobre parte del área que actualmente está ocupada física y **registralmente por el Servicio Nacional de Sanidad Agraria**; conforme consta del Plano Diagnostico n.º 1577- 2020/SBN-DGPE-SDAPE y Ficha Técnica n.º 051-2021/SBN-DGPE-SDAPE;

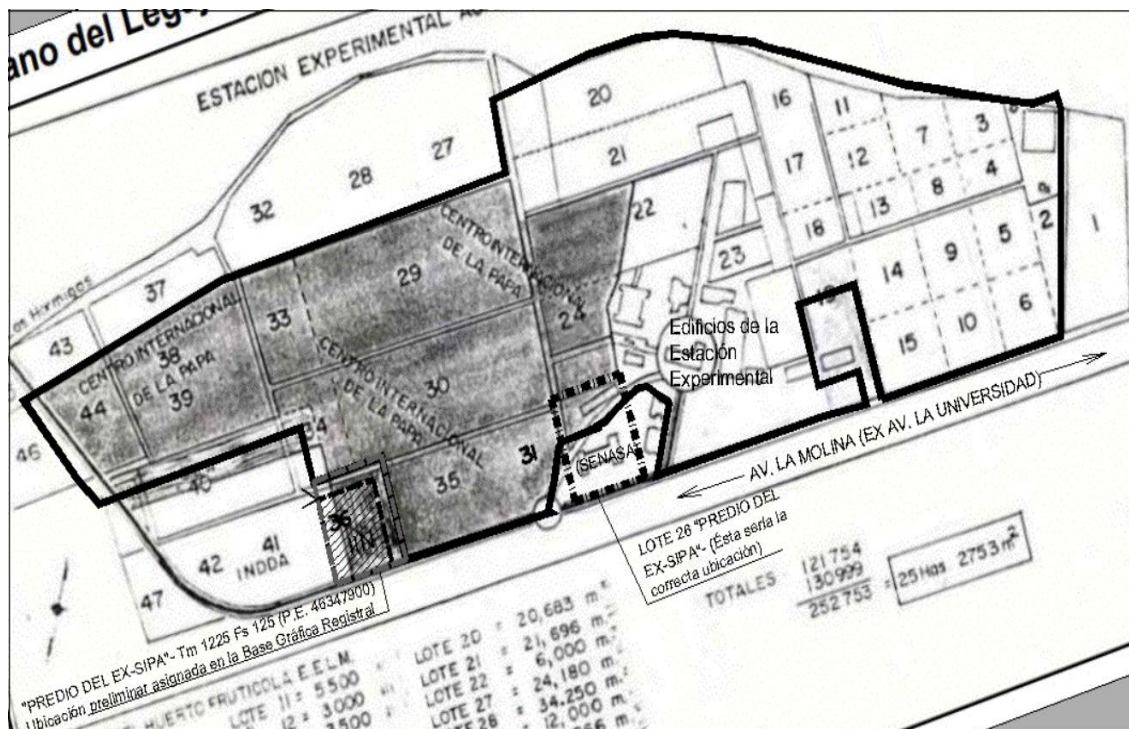


Imagen del Plano De Parcelación y la ubicación del "Predio del Ex – Sipa que sería la correcta.

14. Que, lo señalado en el párrafo precedente, se corroboraría con las fotografías aéreas de la época proporcionadas por la Dirección de Vigilancia y Reconocimiento aéreo del Servicio Aerofotográfico Nacional de la Fuerza Aérea del Perú, las cuales se anexarán a la presente resolución. Es importante aclarar que, en el Plano de Parcelación revisado, no figura propiamente el Lote 26 ("predio del ex-Sipa"), solo figuran los colindantes señalados, (Gráfico n.º 2 del Informe Preliminar n.º 005440-2021/SBN-DGPE-SDAPE);
15. Que, sobre el inmueble denominado "**predio del INIA**", el mismo fue producto de la independización de un área de 48,6195 hectáreas (486,195.60 m²) del entonces "área remanente", a la Ficha 1614450, (efectuado en el año 1993) que continúa en la partida electrónica n.º 45505456, con CUS n.º 26328.
16. Que, asimismo sobre el área precitada, se han generado independizaciones, entre ellas las otorgadas por el INIA por transferencia interestatal a favor del Servicio Nacional de Sanidad Agraria (en adelante "SENASA"), conforme al siguiente detalle:

ID	Fecha	Fichas/partidas	Área	A favor de	observación
1	04.07.2000	45505456	20,000.00 m ²	-	Cierre parcial por superposición
2	10.01.2005	11714970(*)	13,158.99 m ²	SENASA ("predio del SENASA")	-
3	10.01.2005	11714987	403.80 m ²	SENASA	-
4	10.01.2005	11714955	7,659.84 m ²	SENASA	-
5	10.01.2005	45505456	444,972.97 m ²	INIA	Área remanente

(*) Área que estaría superpuesta con el "predio del ex – Sipa"

17. Que, respecto del "**predio del SENASA**" independizada en la partida electrónica n.º 11714970 del registro de predios de Lima; con fecha 04 de enero de 2021, profesionales de esta Superintendencia realizaron una constatación ocular de las instalaciones e infraestructura, lo que permitió verificar la similitud de la infraestructura antigua de 850 m² descrita en la Declaratoria de Fábrica -anotada en el Tomo 1225 Fojas 125, que continúa en la Partida n.º 46347900- correspondiente al "predio del Ex-Sipa" con las instalaciones actuales del "predio del SENASA" (pabellones donde funciona la Dirección de Sanidad Animal), lo que evidenció aún más que "el predio del ex-Sipa" se ubicaría mayoritariamente sobre la sede del SENASA inscrita en la Partida Electrónica n.º 11714970, conforme consta de la Ficha Técnica n.º 0056-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de abril de 2021;

18. Que, sobre el “**predio del IIN**”, la misma se originó como producto de la exclusión realizada por el Estado sobre lo que era el “área remanente”, respecto de un área de 8 800,00 m², constituido por el lote 36 (en adelante “predio del IIN”), **resolviendo** mediante Resolución Suprema n.º 247-80-VC-5600 publicada el 21 de diciembre de 1980, **afectar en uso** dicha área al Instituto de Investigación Nutricional - IIN, por tiempo indeterminado, para que lo aplique a la construcción de una Unidad de Rehabilitación para el tratamiento de personas con deficiencias de nutrición; sin embargo, conforme se señaló en el sétimo considerando de la presente resolución, el acto se inscribió en el asiento D00002 de la Ficha 1614450 que continúa en la Partida Electrónica n.º 45505456 (CUS n.º 26328);
19. Que, cabe señalar que se realizó la identificación del predio materia de afectación en el plano de parcelación descrito en el décimo segundo considerando de la presente resolución, verificándose que el área de 8 800,00 m² se ubicaba gráficamente en una sección que se ajusta a una medida aproximada de 11 854,00 m²; es decir que, se habría otorgado la afectación en uso respecto de un área menor a la existente en el lote;

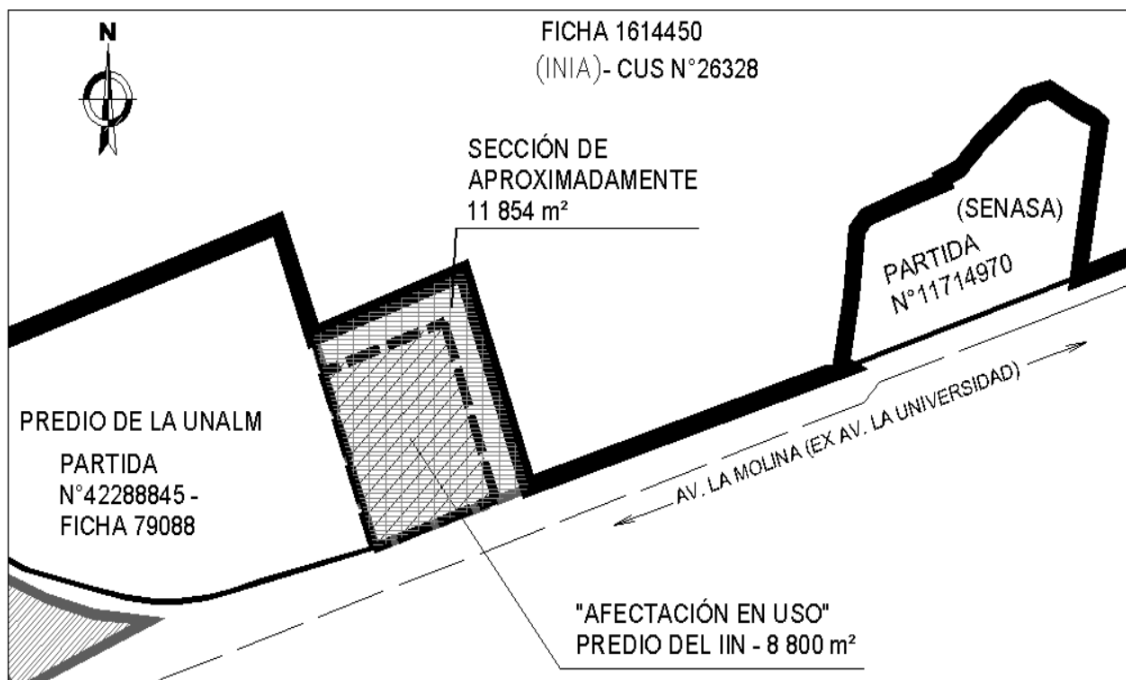


Imagen del Predio del IIN de 8 800 m² que se ubica sobre la sección que se ajusta a una medida aproximada de 11 854 m²

20. Que, con el objeto de determinar la ubicación real del “predio del IIN”, con fecha 23 de diciembre de 2020 se llevó a cabo la inspección técnica del mismo, verificándose que se encuentra constituida por un área que presenta físicamente medidas perimétricas de ochenta y ocho (88) metros lineales por el frente y fondo; y, cien (100) metros lineales por la derecha e izquierda, haciendo un total de 8 800,00 m²;
21. Que, además se pudo constatar que la fábrica del “predio del IIN” está constituida básicamente por un solo pabellón de material noble de dos plantas, en buen estado de conservación, que ocupa un área de aproximadamente 1 790,07 m² (presenta un ducto de 76,08 m²) con un área construida de aproximadamente de 1 714,00 m² por planta. Adicionalmente, se pudo verificar una estructura de material noble donde funciona una electrobomba y un pozo o cisterna, en buen estado de conservación. Asimismo, se verificó la existencia de una estructura de material noble, así como dos estructuras desmontables usadas como depósitos y dos container en la parte posterior; conforme consta en la Ficha Técnica n.º 0383-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de diciembre de 2020;

22. Que, en esta línea, se evidencia que la fábrica del “predio del IIN” no guardaría relación con lo descrito en la declaratoria de fábrica anotada en el Tomo 1225 Fojas 125 (Partida n.º 46347900) correspondiente al “predio del ex-Sipa”, considerando además que el área construida inspeccionada (que no muestra indicios de haber sido ampliada) es considerablemente mayor al área de 850,00 m² anotada en la declaratoria de fábrica de la inscripción del “predio del ex-Sipa”; siendo importante añadir que de acuerdo a lo informado por los representantes del IIN, la edificación construida data del año 1980 aproximadamente, en tanto que la declaratoria de fábrica inscrita en el “predio del ex-Sipa” existe desde 1963, lo que se corroboraría con las fotografías aéreas descritas en el considerando número décimo cuarto de la presente resolución;
23. Que, en este contexto, como producto de la evaluación técnico registral del ámbito de estudio y sus partidas conexas, se advirtió que el área de 11 854,00 m² (área de mayor extensión que incluye el “predio del INN”) no fue considerada como parte del “área remanente”, debido al error material originado por una incorrecta georreferenciación del predio inscrito en el Tomo 1225 Fojas 125 (partida n.º 46347900), correspondiente al **“predio del ex-Sipa”**; en ese sentido, se tiene que el área de 11 854,00 m² siempre formó parte del “área remanente”, por lo que con la presente resolución se busca sanear dicha situación para que exista concordancia entre la realidad física del predio y la información gráfica registral, conforme consta de lo graficado en los Planos Perimétricos de Ubicación nros. 0755- 2021/SBN-DGPE-SDAPE y 0756-2021/SBN-DGPE-SDAPE;
24. Que, de lo expuesto en los considerandos precedentes, **se concluyó, entre otros aspectos, que el área de 11 854,00 m² (Lote 36) integrado por el “predio del IIN” y áreas libres, debe formar parte del “área remanente” inscrito en la Partida n.º P02204766 del registro de predios de Lima**; toda vez que, quedó demostrado que gráficamente no guarda relación con los predios denominados “predio del ex – Sipa”, “predio del INIA” o la independizada de esta última denominado “predio del SENASA”; por tanto, deberá disponerse su redimensión y/o rectificación;

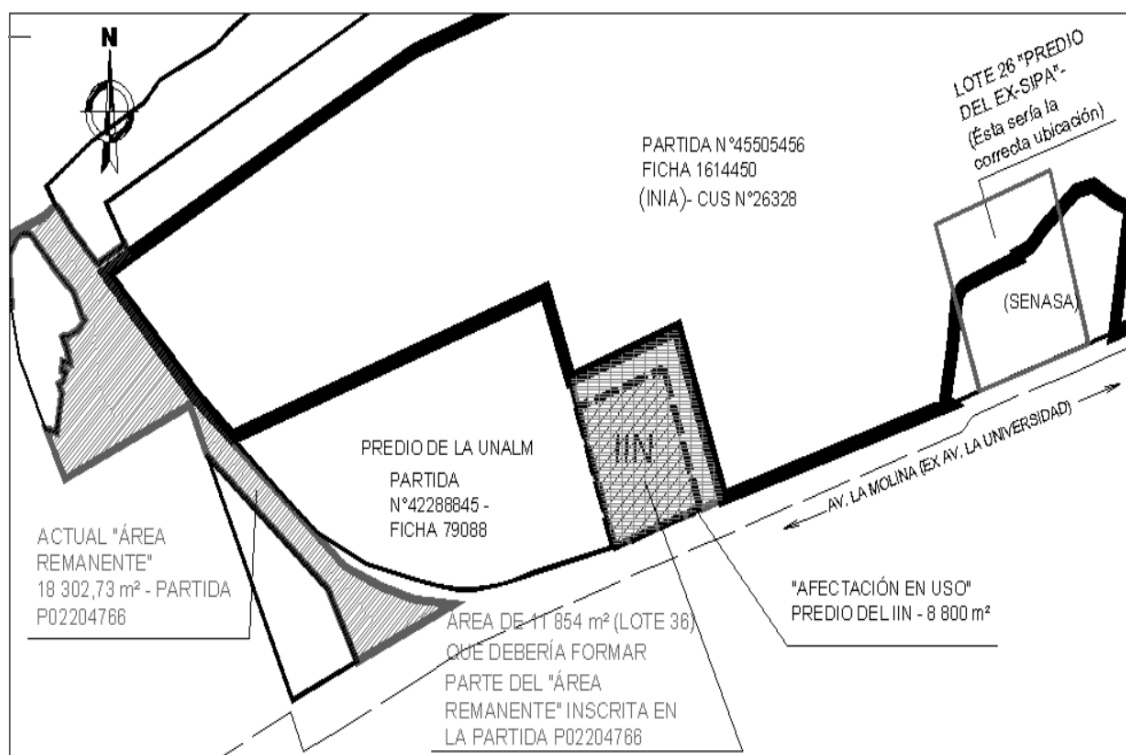


Imagen de la actual "Área Remanente" de 18 302,73 m² inscrita en la Partida P02204766 y el área de 11 854 m² (Lote 36) que también debería formar parte del "área remanente"

25. Que, el artículo 78° del Reglamento de la Ley n.° 29151 “Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales”, aprobado por Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA, señala que “la SBN y los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, pueden aprobar, en tanto no se afecte derechos de terceros, la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas de los predios del Estado bajo su administración, así como, de sus coordenadas y georreferenciación, mediante resolución, acompañada del plano perimétrico - ubicación y memoria descriptiva correspondientes, autorizado por ingeniero, arquitecto o geógrafo habilitado, los cuales tienen mérito suficiente para su inscripción en el Registro de Predios”;
26. Que, en atención a lo antes expuesto, debe disponerse la rectificación del área, linderos y medidas perimétricas del predio inscrito en la Partida n.° P02204766 por incorporación de un área de 11 854,00 m², quedando como nueva área remanente un total de 30 156,73 m², tal y como se grafica en los planos perimétricos nros. 0755-2021/SBN-DGPE-SDAPE, 0756-2021/SBN-DGPE-SDAPE y sus correspondientes memorias descriptivas nros. 0442-2021/SBN-DGPE-SDAPE y 0443-2021/SBN-DGPE-SDAPE;
27. Que, finalmente, considerando que el área adicionada de 11 854,00 m² no guarda continuidad física con el área inscrita en la Partida n.° P02204766, deberá disponerse su independización a favor del Estado en atención a que es el titular registral actual de acuerdo con lo graficado en el plano perimétrico n.° 0756-2021/SBN-DGPE-SDAPE y la memoria descriptiva n.° 0443-2021/SBN-DGPE-SDAPE;

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley n.° 29151”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN” y la Resolución n.° 005-2019/SBN-GG del 16 de enero de 2019, el Informe Técnico Legal n.° 0567-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de abril de 2021;

SE RESUELVE:

PRIMERO: DISPONER la **RECTIFICACIÓN DEL ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS** del predio de propiedad del Estado de 18 302,73 m², denominado área parte del Fundo la Molina, ubicado en el distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.° P02204766 de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.° IX- Sede Lima, anotado con el CUS n.° 37356; precisando que su área real es de 30 156,73 m², siendo sus linderos y medidas perimétricas las establecidas en el Plano Perimétrico n.° 0755-2021/SBN-DGPE-SDAPE y la Memoria Descriptiva n.° 0442-2021/SBN-DGPE-SDAPE que sustentan la presente resolución.

SEGUNDO: DISPONER la **INDEPENDIZACION** a favor del Estado respecto del área de 11 854,00 m², por no guardar continuidad física con el área inscrita en la Partida n.° P02204766, siendo sus linderos y medidas perimétricas las establecidas en el Plano Perimétrico n.° 0756-2021/SBN-DGPE-SDAPE y la Memoria Descriptiva n.° 0443-2021/SBN-DGPE-SDAPE que sustentan la presente resolución.

TERCERO: REMITIR copia autenticada de la presente resolución Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.° IX- Sede Lima para la inscripción correspondiente.

Regístrese y comuníquese.

Vistos:

Profesional de la SDAPE

Profesional de la SDAPE

Profesional de la SDAPE

Firma:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal