

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0235-2024/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 1 de marzo del 2024

**VISTO:**

El expediente n.º 094-2006/SBNJAD que sustentó el procedimiento administrativo de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas, por medio del cual se emitió la Resolución n.º 087-2006/SBN-GO-JAD del 25 de agosto de 2006;

**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 dispuesto en el Texto Único Ordenado de la Ley n.º 29151 (1) (en adelante "TUO de la Ley") y su Reglamento (2) (en adelante "el Reglamento");
2. Que, de conformidad con el 49º y 50º del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia, aprobado por la Resolución n.º 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022 (3) (en adelante "el 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 bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico – legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;
3. Que, el Estado es propietario del predio de 16 954,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el Lote 1 de la Manzana A-2, de la Urbanización Los Rosales, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, el cual se encuentra inscrito en la Partida Registral n.º 45117499 del Registro de Predios de Lima y con Registro SINABIP CUS n.º 26096 (en adelante "el predio");
4. Que, mediante Resolución Suprema n.º 211-69/HC-BN del 19 de febrero de 1969, se afectó en uso a favor del Ministerio de Educación "el predio", ubicado en la Urbanización "Los Rosales", distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima;
5. Que, el profesional responsable de la evaluación técnica relacionada al mencionado procedimiento, aplicando los sistemas de medición correspondientes, determinó que el área real de "el predio" es de 17 208,96 m<sup>2</sup> y no de 16 954,00 m<sup>2</sup>, como se indica en la partida electrónica n.º 45117499, por lo que resultó necesario efectuar la correspondiente rectificación del área inscrita en la precitada partida;

6. Que, mediante Resolución n.º 087-2006/SBN-GO-JAD de fecha 25 de agosto de 2006, esta Superintendencia resolvió, entre otros puntos, lo siguiente: **artículo 1º)** rectificar el área de 16 954,00 m<sup>2</sup> por el área real de 17 208,96 m<sup>2</sup>; y, **artículo 2º)** modificar la Resolución Suprema n.º 211-69/HC-BN del 19 de febrero de 1969 en el sentido de afectar en uso a favor del Ministerio de Educación un área de 15 955,04 m<sup>2</sup>, respecto del área de 16 954,00 m<sup>2</sup> ; y, además coafectar en uso a favor del Ministerio de Educación y de la Municipalidad Distrital de Surco, el área de 1 200,21 m<sup>2</sup>, que forma parte del predio de propiedad del Estado;

7. Que, cabe mencionar que la precitada resolución, a la fecha, no ha sido inscrita en los registros públicos, dado que se presentaron diversas observaciones que imposibilitaron el registro de dicho acto, conforme se aprecia de las acciones de seguimiento del título n.º 2006-00620497 presentado con fecha de 5 de diciembre de 2012;

8. Que, además, es de advertir que el Expediente n.º 094-2006/SBN-GO-JAD se tramitó durante la vigencia del Decreto Supremo n.º 154-2001-EF, modificado por los Decretos Supremos nros. 107-2003-EF y 042-2006-EF; y, en atención a las facultades para la tramitación del presente procedimiento conferida en su momento a la Jefatura de Adquisiciones de la SBN, mediante Resolución n.º 362-2001/SBN, de fecha 11 de diciembre de 2001;

9. Que, dado que han transcurrido aproximadamente diecisiete (17) años desde la emisión de la Resolución n.º 087-2006/SBN-GO-JAD, mediante la cual esta Superintendencia dispuso la rectificación del área de “el predio”, corresponde actualizar la información en relación a la situación físico-legal del área de 16 954,00 m<sup>2</sup>, en atención a la normativa vigente;

10. Que, con relación al saneamiento físico legal, cabe indicar que el numeral 10 del artículo 3.3 de “el Reglamento”, ha regulado, dentro de las funciones con las que cuenta esta Superintendencia, el procedimiento de saneamiento físico legal, el cual *“comprende todas las acciones destinadas a lograr que se inscriba en el Registro de Predios la situación real y los derechos reales que ejercen el Estado y las entidades sobre los predios e inmuebles estatales, el cual se efectúa, a través de los mecanismos ordinarios de inscripción o mediante el procedimiento especial de saneamiento físico legal regulado en el TUO de la Ley y “el Reglamento”, definición que es concordante con lo establecido en el artículo 242.2 del referido reglamento en el que se señala que: “Se entiende que un predio o inmueble estatal se encuentra saneado, cuando el predio o inmueble de propiedad de una entidad o de propiedad del Estado, bajo su administración, así como los derechos reales y actos que recaen sobre éstos, se encuentran inscritos en el Registro de Predios”;*

11. Que, en el numeral 1 del artículo 18º del “TUO de la Ley”, se dispone que: *“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, conforme a las normas establecidas en la presente Ley y su reglamento”;*

12. Que, la norma citada en el considerando precedente, es concordante con lo regulado en el numeral 1 del artículo 242º de “el Reglamento”, en el que se dispone que *“las entidades se encuentran obligadas a efectuar de oficio y en forma progresiva el saneamiento físico legal de los predios e inmuebles estatales de su propiedad o posesión, hasta obtener su inscripción registral”;*

13. Que, los procedimientos de saneamiento físico legal están conformados por todas las acciones y/o mecanismos que ejecutan las entidades destinados a lograr que se inscriba en el Registro de Predios la situación real y los derechos reales que ejercen el Estado y las entidades sobre los predios e inmuebles estatales; y, para su evaluación, se debe cumplir con las etapas del procedimiento de saneamiento que se encuentra regulada en el artículo 245º de “el Reglamento”, las cuales comprenden, entre otras, la siguiente: *“1. Diagnóstico físico legal del predio o inmueble materia de saneamiento físico legal”*, en dicha etapa se efectúa la recopilación y análisis de la información técnica y legal del predio o inmueble materia de saneamiento cuyo resultado debe plasmarse en el Informe técnico legal respectivo, en el que se debe precisar las acciones de saneamiento físico legal que correspondan ejecutar, conforme se desprende del artículo 246º de “el Reglamento”;

14. Que, asimismo, con la finalidad de emitir un pronunciamiento actualizado, el 28 de octubre de 2022, se realizó la inspección de campo a “el predio”, conforme consta en la Ficha Técnica n.º 271-2022/SBN-DGPE-SDAPE de 02 de noviembre de 2022. Durante la referida inspección se observó que el área de 16 954,00 m<sup>2</sup> es un polígono de forma irregular de 38 lados, de naturaleza urbana consolidada con topografía plana; asimismo, dicho polígono presenta un área total de **17 303,36 m<sup>2</sup>**, de la inspección técnica se verificó el área coafectada destinada al tren del saber la cual se encuentra actualmente en funcionamiento con ambientes destinados para uso de biblioteca pública, con un área de 899,51 m<sup>2</sup> y además un área libre de edificaciones constituida por área verde y veredas de 300,70 m<sup>2</sup>; colindantes al área correspondiente al Colegio Nacional Jorge Chávez de 16 103,15 m<sup>2</sup>;

15. Que, mediante Oficio n.º 09779-2022/SBN-DGPE-SDAPE de 25 de noviembre del 2022, se solicitó a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP la emisión de un certificado de búsqueda catastral respecto de “el predio”, considerando el área de 17 303,36 m<sup>2</sup>, la cual fue determinada en mérito de la inspección descrita en el considerando precedente; en razón de lo solicitado, la Zona Registral n.º IX, emitió Certificado de Búsqueda Catastral de fecha 08 de marzo de 2023, elaborado en base al Informe Técnico n.º 005846-2023–Z.R.N.ºIX–SEDE LIMA del 08 de marzo de 2023, emitido por la Oficina de Catastro de la mencionada zona registral, en el cual se informó que el área en mención se superpone con la Partida Electrónica n.º 45117499 del Registro de Predios de Lima y con la Partida Electrónica n.º 49004833 del Registro de Predios de Lima que corresponde al área de vías;

16. Que, mediante Oficio n.º 10395-2022/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 15 de diciembre de 2022, esta Subdirección informó a la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco de los avances y acciones realizadas, conforme a lo descrito en el décimo cuarto y décimo quinto considerando de la presente resolución, respectivamente;

17. Que, mediante Oficio n.º 02209-2023/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 20 de marzo de 2023, esta Subdirección solicitó a la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco emitir pronunciamiento respecto a lo determinado por SUNARP (superposición con área de vías); por ello se solicitó que formulara pronunciamiento respecto de si el presente procedimiento afecta o no vías públicas bajo su administración; y, en caso no se presentaran afectaciones de dicha naturaleza, proceda con la visación de los documentos técnicos correspondientes al predio teniendo en cuenta el área de 17 303,36 m<sup>2</sup>;

18. Que, adicionalmente, se deja constancia que el oficio descrito en el párrafo precedente, mediante el cual se solicitó información a la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, fue reiterado mediante Oficio n.º 06141-2023/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 02 de agosto de 2023 con la finalidad de que dicho municipio remita la información solicitada; es así que la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, mediante Oficio n.º 60-2023-SGPUC-GDU-MSS recepcionado el 25 de agosto de 2023 (S.I 23049-2023), trasladó el Informe n.º 099-2023-CPCH-SGPUC-GDU emitido en relación al área de 17 303,36 m<sup>2</sup>, en el área técnica de la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro, concluyó lo siguiente: **i)** que el área en mención se encontraría afectando área de vía del Jirón Combate de Iquique, por lo que no corresponde emitir documento que señale que no afecta área de vías; **ii)** no amerita realizar la visación de los documentos técnicos del área de 17 303,36 m<sup>2</sup>; y, **iii)** de acuerdo al levantamiento topográfico, el área de 17 303,36 m<sup>2</sup>, tendría un área real de **16 937,91 m<sup>2</sup>**, **(en adelante “área a rectificar”)** teniendo una diferencia respecto a su área registral de 16,09 m<sup>2</sup> aproximadamente;

19. Que, no obstante lo precisado en el considerando precedente, esta Subdirección a efectos de tener la certeza de no perjudicar propiedad privada o áreas de vías, mediante Oficio n.º 07237-2023/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 14 de septiembre del 2023, solicitó a la Oficina Registral de Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, la emisión de un certificado de búsqueda catastral respecto del **“área a rectificar”**, determinada en mérito a la información proporcionada por la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco; En atención a lo solicitado, la Zona Registral n.º IX, remitió a esta Superintendencia el Certificado de Búsqueda Catastral de fecha 19 de octubre de 2023 (Publicidad n.º 2023-5789514), elaborado en base al Informe Técnico n.º 025231-2023–Z.R.N.ºIX–SEDE LIMA/UREG/CAT del 11 de octubre de 2023 emitido por la Oficina de Catastro de la Zona Registral n.º IX, según el cual se informó que el **“área a rectificar”** se encontraría inscrita en la Partida Registral n.º 45117499 del Registro de Predios de Lima;

**20.** Que, el artículo 78° de “el Reglamento”, dispone que “la SBN y los Gobierno 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”;

**21.** 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”;

**22.** Que, en atención a lo expuesto en los considerandos que anteceden, debe disponerse la rectificación del área, linderos y medidas perimétricas del predio inscrito en la Partida Registral n.° 45117499 del Registro de Predios de Lima, anotado con CUS n.° 26096, debiendo excluirse un área de 16,09 m<sup>2</sup>, quedando un área remanente total de **16 937,91 m<sup>2</sup>**, tal como se grafica en el Plano Perimétrico n.° 2657-2023/SBN-DGPE-SDAPE y la Memoria Descriptiva n.° 1072-2023/SBN-DGPE-SDAPE;

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, la Resolución n.° 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal n.° 269-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de febrero de 2024;

#### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1.- MODIFICAR** el artículo 1° de la Resolución n.° 087-2006/SBN-GO-JAD del 25 de agosto de 2006, debiendo quedar en los términos siguientes:

*Artículo 1.* - Disponer la **RECTIFICACIÓN DEL ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS** del predio de propiedad del Estado de 16 954,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el Lote 1, Manzana A2 de la Urbanización Los Rosales – III, Primer Sector, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral n.° 45117499 del Registro de Predios de Lima, y con Registro SINABIP CUS n.° 26096; precisándose que su área real es de 16 937,91 m<sup>2</sup>, siendo sus linderos y medidas perimétricas las establecidas en el Plano Perimétrico n.° 2657-2023/SBN-DGPE-SDAPE y la Memoria Descriptiva n.° 1072-2023/SBN-DGPE-SDAPE que sustentan la presente resolución.

**Artículo 2.- REMITIR** copia autenticada de la presente resolución a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, para la inscripción correspondiente.

**Artículo 3.-** 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  
**SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES**

[1] Aprobado con Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA

[2] Aprobado con Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA

[3] Aprobado con Decreto Supremo n.° 011-2022-VIVIENDA