

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN DEL  
PATRIMONIO ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0568-2024/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 28 de junio del 2024

**VISTO:**

El Expediente n.° 296-2023/SBNSDAPE que sustenta el procedimiento administrativo de **RECTIFICACIÓN DE ÁREAS, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS**, respecto del predio de 6 578, 24 m<sup>2</sup>, ubicado en el Lote 5, Manzana D, Zona Parque Industrial n.° 1 de Huaycán, Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.° P02134084 del Registro de Predios de Lima y anotado con CUS n.° 32114 (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 al T.U.O de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales[1] y sus modificatorias (en adelante “TUO de la Ley n.° 29151”), su reglamento[2] (en adelante “Reglamento de la Ley n.° 29151”);
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 “ROF de la SBN”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, es la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, 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, entre ellos, el contenido en el literal d) del citado artículo 50° del “ROF de la SBN”;

**DE LA IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO EN EVALUACIÓN INSCRITO EN LA PARTIDA N.° P02134084 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA**

3. Que, revisada la citada partida se advierte que “el predio” corresponde a un equipamiento urbano para uso deportes, con un área registral de 6 578, 24 m<sup>2</sup>, ubicado en el Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán, Mz. D, Lt. 5, Zona Parque Industrial n.° 1 de Huaycán en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima de titularidad del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a la Resolución n.° 0945-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de setiembre de 2019;

4. Cabe indicar que, en su momento, el citado predio fue afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Ate Vitarte, en marco al proceso de formalización a cargo del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - Cofopri; no obstante, con Resolución n.º 0260-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de febrero de 2020, esta Superintendencia resolvió disponer la extinción de dicha afectación en uso, por incumplimiento de la finalidad asignada al predio;

5. Ahora bien, de la lectura del asiento 00002 de la partida n.º P02134084 del Registro de Predios de Lima, se observa que los linderos de “el predio” han sufrido variaciones conforme al siguiente detalle:

Descripción : MODIF. PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACION						
Predio : PUEBLO JOVEN PROYECTO ESPECIAL HUAYCAN						
ZONA PARQUE INDUSTRIAL N° 1 DE HUAYCAN						
Ubigeo : 150103						
<b>MEDIDAS DEL LOTE SEGUN PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACION (ACTUAL)</b>						
Area	Piso	Lado	Frente	Fondo	Derecha	Izquierda
6,578.240		01	48.210	111.710	25.640	35.000
		02	0.000	0.000	27.850	11.000
		03	0.000	0.000	46.710	12.000
		04	0.000	0.000	0.000	36.730
-----						
<b>MEDIDAS DEL LOTE SEGUN PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACION (ANTERIOR)</b>						
Area	Piso	Lado	Frente	Fondo	Derecha	Izquierda
6,578.240		01	47.900	130.000	25.500	36.730
		02	0.000	0.000	24.000	12.000
		03	0.000	0.000	49.000	11.000
		04	0.000	0.000	0.000	35.000
-----						

Imagen 1: Asiento 00002 de la partida n.º P02134084 (cuadro de modificación de linderos)

6. Que, en razón a ello, se revisó el Plano de Trazado y Lotización n.º 2813-COFOPRI-2000-GT, anterior y modificado, contenido en el Título n.º 02A0034848 del 14 de agosto de 2000 que dio mérito al precitado asiento de modificación de linderos, advirtiendo que inicialmente el Lote 5 de la Manzana D indica un área de 6 578,24 m<sup>2</sup>, tal como se consigna en la partida n.º P02134084 del Registro de Predios de Lima;



Imagen 2: Plano de trazado y lotización (Anterior)

7. Que, posteriormente se actualizó el citado plano, variándose los linderos de “el predio”, sin embargo, no se indicó el área actual correspondiente a dicho lote, volviendo a consignarse la misma área inicialmente inscrita por razones que no han sido posibles de advertir; toda vez que, dichos actos se efectuaron por el ente formalizador;



Imagen 3: Plano de trazado y lotización (Actual)

## RESPECTO A LA FACTIBILIDAD DE EFECTUAR EL SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE RECTIFICACIÓN DE ÁREAS, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS DEL PREDIO EN EVALUACIÓN

8. Que, el “Reglamento de la Ley n.º 29151”, prevé en su artículo 78º del Subcapítulo IX, respecto a la rectificación de datos físicos, 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”;*

9. Que, la *ratio legis* del mencionado supuesto normativo, consiste en que el saneamiento de la propiedad se vea representada en los registros públicos en atención a la realidad física existente a través del procedimiento de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas, que no solo busca la correcta georreferenciación de la propiedad estatal, como el presente caso, sino que, además, y cuando corresponda, corregir las duplicidades existentes en propiedad privada o propiedad estatal;

10. Que, en el presente caso, conforme a lo desarrollado en los párrafos precedentes, podemos advertir que las medidas perimétricas del lote indicadas en la partida n.º P02134084 del Registro de Predios de Lima, guardan concordancia con lo señalado en el Plano de Trazado y Lotización n.º 2813-COFOPRI-2000-GT actualizado (Título n.º 02A0034848 del 14/08/2000); sin embargo, el área gráfica digital que encierra es de 6 902,00 m<sup>2</sup>, distinto en 323, 76 m<sup>2</sup>, a lo señalado en la citada partida (área de 6 578, 24 m<sup>2</sup>) excediendo la tolerancia catastral establecida en la Directiva n.º 01-2008-SNCP/CNC;

11. Que, ahora bien, en base a la información del Plano de Trazado y Lotización n.º 2813-COFOPRI-2000-GT y el contraste de dicho polígono con los predios colindantes (Base Sunarp en Línea), se elaboró el Plano Perimétrico n.º 0803-2023/SBN-DGPE-SDAPE y la Memoria Descriptiva n.º 0324-2023/SBN-DGPE-SDAPE, ajustándose las colindancias respecto a los siguientes lados: **a)** Lado de 48,21 a 48,19; **b)** Lado

de 35,00 a 34,91; **c)** Lado de 11,00 a 11,89; y, **d)** Lado de 12,00 a 11,72, graficando un área de 6 902,00 m<sup>2</sup>, conforme al siguiente detalle:

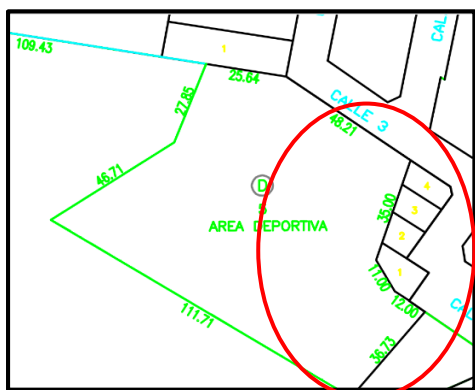


Imagen 4. Plano de Trazado y Lotización

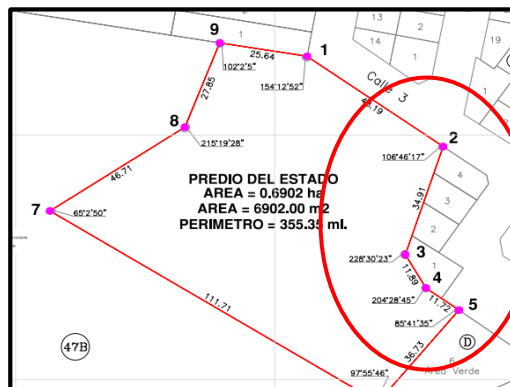


Imagen 5. Plano Perimétrico

**12.** Que, en ese sentido, con Oficio n.º 03360-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de abril de 2023, esta Subdirección solicitó Certificado de Búsqueda Catastral del área de 6 902,00 m<sup>2</sup>, correspondiente al predio inscrito en la partida n.º P02134084 del Registro de Predios de Lima: para lo cual se adjuntó el Plano Perimétrico – Ubicación n.º 0803-2023/SBN-DGPE-SDAPE y Memoria Descriptiva n.º 0324-2023/SBN-DGPE-SDAPE. En razón a dicho requerimiento la Superintendencia Nacional de Registros Públicos – Sunarp, emitió el Certificado de Búsqueda Catastral sustentado en el Informe Técnico n.º 013834-2023-Z.R.NIX-SEDE-LIMA/UREG/CAT, el mismo que concluye entre otros aspectos lo siguiente:

“(…)

**4.- Conclusiones**

El polígono que indica medidas perimétricas y área de 6,902.00 m<sup>2</sup>, corresponde al predio inscrito en la partida P02134084 que indica área registral de 6.578.24 m<sup>2</sup>.

Se deja constancia que la zona de estudio no cuenta con cartografía base oficial elaborada por la municipalidad de Ate (ver Art. 32 del DS. 05-2018-JUS) para posicionar con precisión a los predios inscritos y/o conocer con exactitud a los predios según realidad física.

Se tuvo en cuenta para esta evaluación técnica; la directiva de informes técnicos DI-004-2020-SCT-DTR, aprobada por Resolución N°178-2020-SUNARP/SN con fecha 7-12-2020; lo dispuesto en el artículo 11 por Resolución N° 039-2017-SUNARP/DTR del 29 de diciembre de 2017, que refleja el estado de la Base Gráfica Registral.

(…)”

**13.** Que, por tanto, tratándose de una discrepancia entre lo publicitado en los registros públicos y el área real de “el predio”, corresponderá proceder con la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas “el predio”, como mecanismo de saneamiento físico legal, conforme al siguiente detalle:

MEDIDAS DEL LOTE SEGÚN PLANO PERIMETRICO N.º 0803-2023/SBN-DGPE-SDAPE						
N.º	ÁREA (m <sup>2</sup> )	LADO	FRENTE (ml)	FONDO (ml)	DERECHA (ml)	IZQUIERDA (ml)
1	6 902, 00	1	48, 19	111, 71	25, 64	34, 91
2		2	-	-	27, 85	11, 89
3		3	-	-	46, 71	11, 72
4		4	-	-	-	36, 73

Cuadro de medidas del Plano Perimétrico n.º 0803-2023/SBN-DGPE-SDAPE

**14.** Que, ahora bien, en mérito a la inspección técnica efectuada el 29 de mayo de 2023 por profesionales de esta Subdirección se emitió la Ficha Técnica n.º 00191-2023/SBN-DGPE-SDAPE con su respectivo panel fotográfico, advirtiéndose lo siguiente:

“(…)

*Ficha técnica correspondiente al Exp.296-2023/SBN-SDAPE con fecha 29 de mayo del año 2023, se realizó una visita de campo para determinar la ubicación y condición del “predio” relacionado al CUS n.º 32114 inscrito en la partida n.º P02134084 de la Oficina Registral de Lima; el cual se encuentra ubicado en el Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán, Mz. D Lote 5 Zona Parque Industrial n.º 1 de Huaycán, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima. Se deja constancia que el área registral es de 6 578,24 m2. Sin embargo, habiendo revisado el plano n.º 2813-COFOPRI-2000-GT, se tiene que el polígono digital presenta un área de 6 902,00 m2; obteniendo una diferencia de área de 323.76 m2, la cual no se encuentra dentro de la tolerancia catastral registral conforme la Directiva n.º 01-2008-SNCP/CNC. En ese sentido, se consideró como área de inspección el área total de 6902,00 m2. De la inspección técnica se identificó que el “predio” es de naturaleza urbana, con topografía plana y actualmente se encuentra ocupado totalmente por la Asociación de Pequeños Microempresarios del Parque Industrial n°1 Huaycán. Se ha verificado que el predio se encuentra parcialmente delimitado por un cerco de ladrillos, al interior del predio se encuentra habilitada una cancha de fútbol de grass sintético. Asimismo, presenta graderías de concreto y se ha habilitado áreas de baños y áreas destinada a la venta de alimentos. Finalmente, se debe precisar que en lado 3-4-5 colindante al Lote 1 de la Manzana “D” se identificó una vivienda de material noble de dos niveles que está ocupando parte del área del “predio”. Cabe precisar que el trabajo de campo consistió en georreferenciar el predio en campo con ayuda del equipo GPS submétrico de la marca Sokkia.*

(…)”

**15.** Que, la precitada ocupación no constituye limitante para la realización del acto de saneamiento; toda vez que no se sustenta en derecho alguno, conforme se advierte en la Resolución n.º 0260-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de febrero de 2020; por lo que, el Estado en su calidad de propietario de “el predio” puede realizar las acciones que correspondan a fin de publicitar de manera idónea, el derecho que ostenta sobre “el predio”;

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley n.º 29151”, “Reglamento de la Ley n.º 29151”, “ROF de la SBN”, Resolución n.º 0035-2024/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 0654-2024/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 28 de junio de 2024;

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Disponer la **RECTIFICACIÓN DE ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS** del predio de 6 578, 24 m<sup>2</sup>, ubicado en el Lote 5, Manzana D, Zona Parque Industrial n.º 1 de Huaycán, Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán, en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º P02134084 del Registro de Predios de Lima y anotado con CUS n.º 32114, **precisando que su área real es de 6 902, 00 m<sup>2</sup>, conforme a la documentación técnica que sustenta la presente resolución.**

**SEGUNDO: REMITIR** la presente resolución a la Superintendencia Nacional de Registros Públicos para la inscripción correspondiente.

**TERCERO: DISPONER** la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)).

Regístrese y comuníquese. -

Firmado por  
**Paulo César Fernández Ruiz**  
Subdirector (e)  
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal  
**SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES**

[1] Texto Único Ordenado de la Ley n.º 29151, 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.

[3] Aprobado por Resolución n.º 0066-2022/SBN.