

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0817-2024/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 3 de octubre del 2024

**VISTO:**

El Expediente n.° 653-2024/SBNSDAPE que sustenta el procedimiento administrativo de **RECTIFICACIÓN DE ÁREAS, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS**, respecto del predio de 20 093 123,58 m<sup>2</sup>, 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 (en adelante, "predio del Estado"), 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<sup>[1]</sup> y sus modificatorias (en adelante "T.U.O de la Ley n.° 29151"), su reglamento<sup>[2]</sup> (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<sup>[3]</sup> (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 artículo 50° del "ROF de la SBN";

**DE LA IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO EN EVALUACIÓN INSCRITO EN LA PARTIDA N.° 50234577 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE HUACHO**

3. Que, revisada la citada partida se advierte que "el predio" corresponde a un terreno eriazoso, con un área registral de 20 093 123,58 m<sup>2</sup>, 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 a favor del Estado en mérito a la Resolución n.° 713-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de setiembre de 2020, la cual consta inscrita con fecha 24 de noviembre de 2020 (Título n.° 2020-01771139 de fecha 15 de octubre de 2020);

**DE LA SUPERPOSICIÓN DE ÁREAS QUE AFECTA A "EL PREDIO"**

4. Que, mediante Carta s/n de fecha 18 de junio de 2024 (S.I. 17149-2024) el señor Paul Alvarado Pfeiffer (en adelante "el administrado"), advirtió a esta Superintendencia de la superposición entre el predio de su propiedad inscrito en la partida n.° 08021913 del Registro de Predios de Huacho (en adelante "predio de terceros"), partida que consta inscrita con fecha 05 junio de 1985, señalando que su pedido se sustenta en el contenido del título archivado n.° 3458 de fecha 31 de mayo de 1985; y, que si bien su polígono no se encontrase graficado en la base grafica registral, esto no es

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verifica>. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: 4J21494721

impedimento para que se reconozca su derecho de propiedad;

5. Que, con la finalidad de verificar la existencia de superposiciones que afecten al “predio del Estado”, mediante Oficio n.º 05752-2024/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 09 de julio de 2024, se solicitó a la Oficina Registral de Huacho de la Zona Registral N.º IX-Lima, copia del título archivado n.º 3458 de fecha 31 de mayo de 1985, con la finalidad de proceder a la reconstrucción del plano perimétrico del “predio de terceros”, además de obtener la documentación legal que sustentó el derecho de “el administrado”, la mencionada documentación fue remitida mediante Oficio n.º 00501-2024-SUNARP/ZRIX/UREG/SOD/HUACHO/PUB de fecha 15 de julio de 2024 (S.I. 20256-2024);

6. Que, en atención a lo antes señalado, se elaboró el Informe Preliminar n.º 00195-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE de fecha 02 de agosto de 2024, así como el Plano Diagnostico n.º 1364-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE, mediante los cuales se efectuó el análisis técnico correspondiente, advirtiéndose lo siguiente:

*1) De la revisión del Visor de la Base Gráfica Registral - Sunarp, que es de carácter referencial y en constante actualización, se descargó la Base Gráfica Registral advirtiéndose que la Partida n.º 08021912 (terceros) se encuentra graficada y superpuesta parcialmente sobre la Partida n.º 50234577 inscrito con Cus n.º 157014 que corresponde a propiedad del Estado;*

*2) Cabe indicar que, al superponer la reconstrucción del polígono en base al título archivado elaborado por el área técnica de esta subdirección, con el polígono de la Partida n.º 08021912, al cual se tuvo acceso a través de la Base Gráfica Sunarp, ambos se condicen manteniendo la forma de acuerdo al plano del título, advirtiéndose una diferencia de 74 249,16 m<sup>2</sup> (Ver imagen n.º 9). No obstante, esta diferencia de áreas está dentro de la tolerancia catastral registral, por lo que para la identificación de las áreas remanentes se tomará el polígono de la Base Grafica Registral;*

*3) Al verificar dicha superposición se elaboró el Plano Diagnostico n.º 1364-2024/SBNDGPE-SDAPE-UFISPE con la finalidad de identificar las áreas remanentes resultantes de la superposición encontrando cinco (05) áreas según el detalle graficado en el precitado plano diagnóstico (Ver imagen 10);*

*4) Se advierte que no se superpone ningún procedimiento judicial sobre el “área de evaluación”;*

*5) El “área en evaluación” se encuentra parcialmente superpuesta sobre la Partida n.º 50234577 del Registro de Predios de Huacho identificado con CUS 157014;*

*6) Se recomienda proceder con el redimensionamiento del “Predio del Estado” en atención a las superposiciones advertidas mediante el presente informe; y, de acuerdo a lo graficado en el Plano Diagnostico n.º 1364-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE;*

7. Que, cabe señalar que de la revisión del título archivado n.º 3458 de fecha 31 de mayo de 1985 (S.I. 20256-2024), se advierte la existencia, entre otros documentos, de la Escritura Pública de Venta de fecha 02 de mayo de 1969, otorgada ante notario de Huacho Ángel R. Flores Lanegra, la misma que aparentemente habría sido otorgada cumpliendo los requisitos de validez exigidos para este tipo de actos. Además, forma parte del mencionado título archivado, copia de la Resolución Directoral n.º 1405-76-DGRA/AR de fecha 06 de abril de 1976 que resolvió declarar inafecta a favor de su propietario un área de 655 hectáreas del predio rustico “YOQUIOGRO”, documentos que sustentaron la inscripción y han tenido acogida a nivel registral;

## **RESPECTO A LA FACTIBILIDAD DE EFECTUAR EL SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE RECTIFICACIÓN DE ÁREAS, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS RELACIONADO AL “PREDIO DEL ESTADO”**

8. Que, el “Reglamento de la Ley n.º 29151”, prevé en su artículo 78° 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, además, el mencionado reglamento en su artículo 79° dispone que “el procedimiento de rectificación descrito en el artículo precedente puede aplicarse a la duplicidad de partidas registrales por superposición real, parcial o total, entre un predio de propiedad del Estado de menor antigüedad con otro de mayor antigüedad de propiedad de privados. En tales casos, la SBN o los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, previo informe técnico legal, rectifica el área del predio del Estado excluyendo el área del bien del particular, salvo que el derecho de éste adolezca de nulidad u

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web. <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al icono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verifica>. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: 4J21494721

otras cuestiones que requieran ser dilucidadas en la vía jurisdiccional”;

11. Que, este supuesto normativo consiste en que si el derecho de los terceros registralmente cuenta con mayor antigüedad en comparación con la propiedad del Estado, correspondería efectuar la rectificación del área estatal; en este punto debe considerarse que ante la posible existencia de una resolución que erróneamente ha inscrito espacios territoriales generando duplicidad registral, lo que corresponde es redimensionar el área vía el proceso de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas, excluyendo la sección que no perteneció ni pertenece al Estado (de ser el caso), esto es debido a que la Ley señala que, lo que es de privados y de Comunidades Campesinas y de Comunidades Nativas, no pertenecen al Estado, incluso las tierras y territorios de pueblos indígenas y originarios (artículo 36 y Décimo Cuarta Disposición Complementaria Final del TUO de la Ley n.º 29151);

12. Que, en ese sentido, la Subdirección de Normas y Capacitación de la SBN mediante Informe n.º 00032-2021/SBN-DNR-SDNC de fecha 25 de febrero de 2021, ha emitido opinión en el siguiente sentido: *“cuando el Estado haya inscrito espacios territoriales generando duplicidad registral, corresponde redimensionar el área vía el proceso de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas, acto que no es propiamente una renuncia de propiedad”*;

13. Que, en efecto, si la superposición es parcial y afecta propiedad de particulares o de comunidades campesinas y nativas, fehacientemente acreditadas, se procede al redimensionamiento del área estatal vía el procedimiento de rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas. Del mismo modo, si la superposición es total, se procede a dejar sin efecto la resolución que dispone la primera inscripción de dominio a favor del Estado. Ambas soluciones se sustentan en el artículo 36 del TUO de la “Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales;

14. Que, en el presente caso, conforme a lo desarrollado, podemos advertir que el “predio del Estado” consta inscrito con fecha 24 de noviembre de 2020 y el “predio de terceros” consta inscrito con fecha 05 de junio de 1985; en consecuencia, el “predio del Estado” constituye la partida menos antigua y el “predio de terceros” se constituye en la partida más antigua; además, como se ha advertido en el Informe Preliminar n.º 00195-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE y de lo graficado en el Plano Diagnóstico n.º 1364-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE, se ha verificado fehacientemente la superposición parcial entre ambos predios;

15. Que, de acuerdo a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 59º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución n.º 097-2013-SUNARP-SN, “(...) Cuando como consecuencia de la independización solicitada se genere un área remanente en la que existan porciones que no guarden continuidad, se entenderá que la rogación comprende también la independización de cada una de dichas porciones, siempre que el dominio de las áreas remanentes correspondan al mismo propietario y no existan restricciones para su independización”;

16. Que, asimismo, de acuerdo a lo dispuesto en el último párrafo del artículo 60º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución n.º 097-2013-SUNARP-SN, “(...) Tratándose de solicitudes formuladas por entidades administrativas con facultades de saneamiento, la independización se realizará en mérito a los documentos que establezcan las normas especiales pertinentes”;

17. Que, además, en el artículo 65º del mencionado reglamento se ha dispuesto que “tratándose de bienes del Estado o de entidades con facultad de saneamiento, y salvo disposición distinta, la independización podrá realizarse en mérito a documento otorgado por el funcionario autorizado acompañado del plano de independización suscrito por profesional competente en el que debe precisarse el área, linderos y medidas perimétricas de cada uno de los predios resultantes y del área remanente en su caso. **En tales supuestos no se requerirá certificación notarial**”;

18. Que, de acuerdo a lo señalado en los párrafos precedentes, corresponde disponer la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas del “predio del Estado” el cual cuenta con un área registral de **20 093 123,58 m<sup>2</sup>** la cual quedara reducida a un área real de **9 688 171,69 m<sup>2</sup>**, de acuerdo a lo señalado en el Plano Diagnostico n.º 1364-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE;

19. Que, cabe precisar que existen porciones del área remanente que no cuenta con continuidad física; por lo que, a consecuencia de ello, se generarían cuatro (04) polígonos con las siguientes áreas: 1) 99 016,28 m<sup>2</sup>; 2) 14 310,29 m<sup>2</sup>; 3) 10 578,65 m<sup>2</sup>, 4) 4 577,65 m<sup>2</sup>, de acuerdo con lo graficado en los Planos Perimétricos Nros. 1539-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE, 1538-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE, 1519-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE y 1516-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE y las memorias descriptivas nros. 0629-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE, 0626-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE, 0624-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE y 0621-2024/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”;

20. Que, a consecuencia de las mencionadas independizaciones, la Partida n.º 50234577 (CUS n.º 157014) quedaría reducida a un área de **9 559 688,82 m<sup>2</sup>**, conforme al Plano Perimétrico n.º 1559-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE y la memoria descriptiva n.º 0638-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE. Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web. <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al icono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verifica>. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: 4J21494721

UFISPE, a la documentación técnica que sustenta la presente resolución;

De conformidad con lo dispuesto en el "T.U.O de la Ley n.º 29151", "Reglamento de la Ley n.º 29151", "ROF de la SBN", Resolución n.º 0005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 0921-2024/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 26 de setiembre de 2024;

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO: DISPONER** la RECTIFICACIÓN DE ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS del predio de 20 093 123,58 m<sup>2</sup>, 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 9 688 171.69 m<sup>2</sup>**, 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 m<sup>2</sup>; 2) 14 310,29 m<sup>2</sup>; 3) 10 578,65m<sup>2</sup>, 4) 4 577,65 m<sup>2</sup> 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 **9 559 688,82 m<sup>2</sup>**, conforme a la documentación técnica que sustenta la presente resolución.

**TERCERO: REMITIR** la presente resolución a la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP) para su inscripción.

**CUARTO: 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  
**Carlos Alfonso García Wong**  
Subdirector  
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.