

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



## **RESOLUCIÓN N° 0141-2021/SBN-DGPE**

San Isidro, 01 de diciembre de 2021

**VISTO:**

El Expediente N° 085-2021/SBNSDAPE que contiene recurso de apelación interpuesto por la empresa **INVERSIONES REAL ESTATE DEL PERÚ S.A EN LIQUIDACIÓN** representada por su apoderado legal Sandro Gustavo Barreto Castro contra la Resolución N° 0899-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de septiembre de 2021, a través de la cual se resolvió declarar infundado el recurso de reconsideración interpuesto por la Administrada respecto a la Resolución N° 0684-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de junio de 2021, que dispuso la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO A FAVOR DEL ESTADO** del terreno eriazado de 2 750,24 m<sup>2</sup>, ubicado en la ladera este del Morro Solar a 39,54 m<sup>2</sup> metros de la avenida Alejandro Iglesias (antes Alfonso Ugarte) y al noroeste del Estadio Municipal de Chorrillos, distrito Chorrillos, provincia y departamento de Lima (en adelante, “el predio”); y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN (en adelante, “la SBN”), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley N° 29151<sup>1</sup> (en adelante “T.U.O de la Ley”), el Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021<sup>2</sup> (en adelante “el Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como

<sup>1</sup> Aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

<sup>2</sup> Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 que deroga el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias.

finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 43° y 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante, "ROF de la SBN"), Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante, "la SDAPE") es la encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor.

3. Que, el literal k) del artículo 41° del "ROF de la SBN", establece, entre otras funciones de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante, "la DGPE"), evaluar y resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo.

4. Que, a través del Memorándum N° 04058-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de octubre de 2021, "la SDAPE" remitió el escrito presentado por la empresa **INVERSIONES REAL ESTATE DEL PERÚ S.A EN LIQUIDACIÓN** (en adelante, "la Administrada") representada por su apoderado legal Sandro Gustavo Barreto Castro y el Expediente N° 085-2021/SBNSDAPE, para que sean resueltos en grado de apelación por parte de "la DGPE".

#### ***De la calificación del escrito presentado por "la Administrada"***

5. Que, mediante escrito presentado el 18 de octubre de 2021 (S.I. N° 27067-2021), "la Administrada" pretende que se declare fundado su recurso de apelación y en consecuencia, se declare sin efecto la Resolución N° 0899-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de septiembre de 2021 (en adelante, "la Resolución impugnada") y la primera inscripción de dominio realizada a favor del Estado de "el predio". Adjunta: 1) D.N.I del Representante de "la Administrada"; y 2) copia de "la Resolución impugnada". El escrito se divide en petitorio, fundamentos de hecho y derecho, cuyo resumen se detalla a continuación:

5.1. Indica que mediante Resolución N° 0684-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de junio de 2021, "la SDAPE" dispuso la primera inscripción de dominio a favor del Estado de "el predio", la cual fue publicada en el diario oficial "El Peruano" con fecha 11 de julio de 2011 y contra ella presentó oposición con escrito del 2 de agosto de 2021 (S.I. N° 19570-2021). El punto de controversia reside en que según "la SDAPE", "el predio" forma parte del terreno inscrito en la partida N° 47342104 de propiedad de "la Administrada", señalando que como nueva prueba se adjuntó un plano sin elementos técnicos e imágenes de la Resolución N° 001-2020-SUNARP/DTR emitida 28 de enero de 2020 por la Dirección Técnica de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante, "la SUNARP"), y que de acuerdo a la Ficha Técnica N° 0121-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de junio de 2021, "el predio" se encuentra desocupado, lo que se sustenta en el artículo 36° del "T.U.O de la Ley" al ser un terreno eriazó, argumentos con los cuales se declaró infundado su recurso de reconsideración.

5.2. "La Administrada" alega ser la propietaria de "el predio" desde el año 1961 como consta en el título archivado 956 del Registro de la Propiedad Inmueble y señala

que no se ha valorado en forma adecuada la partida N° 47342104 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima y Callao- Oficina Lima que sustenta su derecho y la Resolución N° 001-2020-SUNARP/DTR, por cuanto los terrenos de su propiedad comprenden áreas con superposiciones y supuestas inmatriculaciones sobre el denominado Morro Solar, entre ellas, las inmatriculaciones efectuadas por “la SBN”, a pesar de que su derecho fue adquirido con anterioridad. En consecuencia, interpone recurso de apelación para que no se restrinja su derecho de propiedad, que se encuentra protegido por el artículo 70° de la Constitución Política del Perú y el artículo 11° del Reglamento de las Inscripciones del Registro de Predios, respecto a que la incorporación de un predio al Registro o su modificación física importa la emisión de un informe técnico del área de Catastro antes de la inscripción.

**6.** Que, el artículo 220° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS (en adelante, “T.U.O de la LPAG”), establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico. Asimismo, el numeral 218.2 del artículo 218° del citado “T.U.O de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.

**7.** Que, de la calificación del recurso de apelación, se concluye que: **a)** cumple con los requisitos previstos en el artículo 221° del “T.U.O de la LPAG”; y **b)** fue presentado dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada “la Resolución impugnada”; conforme lo prevé el numeral 218.2 del artículo 218° del “T.U.O de la LPAG”. De lo expuesto, según el cargo de recepción de la Notificación N° 02488-2021/SBN-GG-UTD, se advierte que “la Resolución impugnada” fue notificado a “la Administrada” con fecha 23 de septiembre de 2021, es decir, el plazo para impugnar venció el 21 de octubre de 2021 y “la Administrada” presentó su recurso de apelación mediante escrito del 18 de octubre de 2021 (S.I. N° 27067-2021), dentro del plazo y ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada.

### ***Respecto al recurso de apelación de “la Administrada”***

**8.** Que, según lo establecido en el artículo 45° de la Constitución Política del Perú, el ejercicio del poder se ejerce con las limitaciones y responsabilidades que la Constitución y las y las leyes establecen; por lo cual, según lo expuesto en el numeral 1, artículo 3° del “T.U.O de la LPAG”, la competencia constituye uno de los requisitos de validez de los actos administrativos y su observancia implica que éstos sean emitidos por el “el órgano facultado en razón de la materia, territorio, grado, tiempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento del dictado (....)”.

**9.** Que, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso 1), numeral 56.1, artículo 56° de “el Reglamento”, “la SBN” sólo resulta competente para administrar y disponer de predios estatales que se encuentren bajo su competencia<sup>3</sup>. En ese sentido, se proceden a evaluar los argumentos esgrimidos por “la Administrada”, que son los siguientes:

---

<sup>3</sup> **Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales**

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:

**10.** Respecto al argumento que obra en el numeral 5.1): “La Administrada” indica que mediante Resolución N° 0684-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de junio de 2021, “la SDAPE” dispuso la primera inscripción de dominio a favor del Estado de “el predio”, la cual fue publicada en el diario oficial “El Peruano” con fecha 11 de julio de 2011 y contra ella presentó oposición con escrito del 2 de agosto de 2021 (S.I. N° 19570-2021). El punto de controversia reside en que según “la SDAPE”, “el predio” forma parte del terreno inscrito en la partida N° 47342104 de propiedad de “la Administrada”, señalando que como nueva prueba se adjuntó un plano sin elementos técnicos e imágenes de la Resolución N° 001-2020-SUNARP/DTR emitida 28 de enero de 2020 por la Dirección Técnica de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante, “la SUNARP”), y que de acuerdo a la Ficha Técnica N° 0121-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de junio de 2021, “el predio” se encuentra desocupado, lo que se sustenta en el artículo 36° del “T.U.O de la Ley” al ser un terreno eriazó, argumentos con los cuales se declaró infundado su recurso de reconsideración.

**11.** Que, respecto a este argumento, debe tenerse en consideración que de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 18.1, artículo 18°<sup>4</sup> del “T.U.O de la Ley”, las entidades, entre ellas, “la SBN”; 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 vigentes.

**12.** Que, según lo establecido en el artículo 36°<sup>5</sup> del “T.U.O de la Ley”, los predios que no se encuentren inscritos en el Registro de Predios y que no constituyan propiedad de particulares, ni de las comunidades campesinas y nativas, son de dominio del Estado, cuya inmatriculación compete a “la SBN”; y en las zonas en que se haya efectuado transferencia de competencias, a los Gobiernos Regionales.

**13.** Que, en el marco de lo dispuesto del numeral 109.1, artículo 109°<sup>6</sup> de “el Reglamento”, el informe de diagnóstico determina si el predio es de propiedad del Estado,

---

1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia”.

<sup>4</sup> **Artículo 18.- De la obligatoriedad de efectuar la primera inscripción de dominio y otras acciones de saneamiento**

18.1 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”.

<sup>5</sup> **Artículo 36.- Titularidad de los predios no inscritos**

Los predios que no se encuentren inscritos en el Registro de Predios y que no constituyan propiedad de particulares, ni de las Comunidades Campesinas y Nativas, son de dominio del Estado, cuya inmatriculación compete a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN; y en las zonas en que se haya efectuado transferencia de competencias, a los gobiernos regionales, sin perjuicio de las competencias legalmente reconocidas por norma especial a otras entidades y de las funciones y atribuciones del ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales”.

<sup>6</sup> **Artículo 109.- Elaboración del informe de diagnóstico y documentación técnica**

109.1 Mediante el informe de diagnóstico se determina si el predio es de propiedad del Estado, si se encuentra inscrito en el Registro de Predios y la entidad competente para su inmatriculación. Asimismo, se determina que no se afecta propiedad privada y tampoco tierras en posesión o propiedad de Comunidades Campesinas, Comunidades Nativas o Pueblos indígenas u originarios.

109.2 El informe de diagnóstico se pronuncia sobre la procedencia de continuar o no con el procedimiento de primera inscripción de dominio, y señala las demás acciones de saneamiento físico legal que sean necesarias.

109.3 En atención a lo indicado en el informe de diagnóstico, y de determinarse que se continúa con el procedimiento de primera inscripción de dominio, sobre el total o sobre parte del área del Estado, se procede a la elaboración de los

si se encuentra inscrito en el Registro de Predios y la entidad competente para su inmatriculación. Asimismo, se determina que no afecta la propiedad privada o propiedad de comunidades campesinas, comunidades nativas o pueblos indígenas u originarios.

**14.** Que, en ese contexto, “la SDAPE” antes de emitir la Resolución N° 0684-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de junio de 2021 (folio 39), realizó consulta a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante, “la SUNARP”), mediante Oficio N° 2612-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de marzo de 2021 (folio 8), si “el predio” se encuentra registrado o superpuesto con propiedades de terceros o del Estado. Fue atendido con Certificado de Búsqueda Catastral que fue presentado el 17 de mayo de 2021 (folios 25 al 27), a través del cual, la Oficina Registral de Lima de “la SUNARP” informó que de acuerdo al Informe Técnico N° 006044-2021-Z.R.N° IX-OC del 30 de marzo de 2021, que “el predio” se encuentra en el ámbito del asiento 1 de la Ficha N° 316574 que continúa en la partida registral N° 42148261 y en el asiento D00001 de dicha partida y está relacionado a la inscripción de la calidad de bien integrante del patrimonio cultural de la Nación denominado “Morro Solar de Chorrillos”.

**15.** Que, asimismo, “la SDAPE” requirió información a la Subgerencia de Adjudicación y Saneamiento Legal de Tierras y Subgerencia de Adjudicación y Saneamiento Legal de Tierras y Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI (en adelante, “COFOPRI”), Municipalidad Distrital de Chorrillos y Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura mediante Oficios Nros 02609, 02610, 02611, 02613 y 02614-2021/SBN-DGPE-SDAPE (folios 5 a 10) en forma respectiva y así verificar la posibilidad que “el predio” fuera registrado a favor del Estado.

**16.** Que, dichos requerimientos fueron atendidos con Oficio N° D000338-2021-COFOPRI-GG, presentado el 30 de marzo de 2021 (folio 11), a través del cual “COFOPRI” indicó que según el Informe N° D000147-2021-COFOPRI-OZLC del 25 de marzo de 2021, “el predio” no se superpone con predios inscritos por “COFOPRI” y no se realizan procesos de formalización. Así también, con Oficio N° D000008-2021-MML-GDU-SASLT del 7 de abril de 2021 (folio 15), la Subgerencia de Adjudicación y Saneamiento Legal de Tierras remitió el Informe N° D000026-2021-MML-GDU-SASLT-DT del 6 de abril de 2021, en donde se concluyó que “el predio” no se superpone sobre áreas catastradas, calificadas como predios rústicos y no se encuentra en área agrícola. Por su parte, con Carta N° 089-2021-GDU-MDCH del 8 de abril de 2021 (folio 18), la Municipalidad Distrital de Chorrillos remitió el Informe N° 138-2021/MDCH-GDU-SPUC e Informe N° 082-2021/MDCH-SPUC-JFPH de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro en forma respectiva, los cuales indicaron que “el predio” no se superpone con centro poblado, no existen personas que lo habiten y se encuentra afecto a Zona Arqueológica Monumental Armatambo-Morro Solar (Parcela A). Además, con Oficio N° D000173-2021-MML-GDU-SPHU del 16 de abril de 2021 (folio 21), la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, indicó que el Informe Técnico N° D000422-2021-MML-GDU-DPHU-DC del 30 de marzo de 2021 de la División de Certificaciones de la citada Subgerencia, ha concluido que sobre “el predio” no se encuentra vía metropolitana del Plan Vial. Finalmente, con Oficio N° 000333-2021-DSFL/MC del 19 de abril de 2021 (folio 23), la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura indicó que “el predio” presenta superposición total con el MAP delimitado Zona

---

documentos técnicos sustentatorios, para lo cual, de corresponder, se efectúa el redimensionamiento del área y la formulación del plano perimétrico - ubicación y la memoria descriptiva respectivos. secciones o áreas de dominio público”.

Arqueológica Monumental Armatambo-Morro Solar (Parcela A) aprobado con RVM N° 1137 del 10 de agosto de 2009 y superposición parcial con el MAP Zona Arqueológica en Emergencia Armatambo-Morro Solar (Parcela J), aprobado con RDN N° 57 del 28 de enero de 2004, adjuntando un gráfico con dichas superposiciones.

**17.** Que, en forma adicional, “la SDAPE” realizó una inspección en “el predio” el 4 de septiembre de 2020, cuyos resultados se plasmaron en la Ficha Técnica N° 0121-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de junio de 2021 (folio 34), en donde se constató entre otros aspectos, que “el predio” carece de vegetación, es arenoso y presenta afloramiento rocoso; no identificándose ocupaciones, sino cúmulos de basura, restos de madera y tubos de plástico en un sector de “el predio”. Se adjuntan fotografías que corroboran lo expuesto, según se observa con Memorándum N° 04487-2021/SBN-DGPE del 17 de noviembre de 2021.

**18.** Que, mediante Informe Técnico Legal N° 0822-2021/SBN-DGPE-SDAPE y anexo, ambos del 28 de junio de 2021 (folio 35), “la SDAPE” que sobre “el predio” no cuenta con antecedentes registrales; no presenta superposiciones con comunidades campesinas, nativas o propiedades de terceros; procesos en áreas de formalización o saneamiento y no se han verificado ocupaciones, aunque en un sector encontró restos de basura, tubos de plástico y madera. Dicho Informe sustentó la Resolución N° 0684-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de junio de 2021 (folio 39). En ese sentido, no se evidencia que “el predio” afecte el terreno inscrito en la partida N° 47342104.

**19.** Que, asimismo, un extracto de la Resolución N° 0684-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de junio de 2021 (folio 39), fue publicado en el diario oficial “El Peruano” con fecha 10 de julio de 2021, que obra en el Boletín oficial (folio 45).

**20.** Que, “la Administrada” interpuso oposición con escrito presentado el 2 de agosto de 2021 (S.I. 19570-2021, a folio 46), dentro del plazo de quince (15) días hábiles computados a partir de la publicación referida. Adjuntó: 1) Copia del D.N.I del Representante de “la Administrada” (folio 47); 2) copia de la ficha RUC (folio 47 vuelta); 3) copia de poderes otorgados al Representante (folio 49), 4) copia de la la partida N° 47342104 (folio 53); 5) copia del plano original del terreno (folio 56); 6) copia de la Resolución N° 001-2020-SUNARP/DTR del 28 de enero de 2020 (folio 57). Mediante escrito del 9 de septiembre de 2021 (S.I. N° 23439-2021, a folio 66), “la Administrada” solicitó que “la SDAPE” se pronunciara sobre su escrito del 2 de agosto de 2021.

**21.** Que, el Informe Preliminar N° 02555-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de septiembre de 2021 (folio 68), “la SDAPE” evaluó los documentos presentados por “la Administrada” y concluyó entre otros aspectos, lo siguiente:

“(…).

### III. CONCLUSIONES:

3.1. La Resolución N° 0684-2021/SBN-DGPE-SDAPE donde se resuelve disponer la Primera Inscripción de Dominio a favor del Estado el terreno eriazado de 2 750,24 m<sup>2</sup> ubicado en la ladera Este del Morro Solar a 39,54 metros de la avenida Alejandro Iglesias (Alfonso Ugarte) y al noroeste del Estadio Municipal

de Chorrillos, distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima se ha verificado que no se superpone con “el predio”

3.2. “El predio” se superpone con cuarenta y tres (43) propiedades estatales inscritas según el Geocatastro y la base única SBN. Estas son las siguientes:

Propiedades estatales dentro del ámbito de “el predio”: CUS N° 72824, 72823, 52662, 37038, 38903, 33041, 26921, 25434, 34852, 30863, 28012, 33057, 33060, 33058, 37033, 36909, 33051, 37055, 37053, 37031, 37049, 71209 y 141295 (polígonos referenciales), 7457, 74418, 72066, 80917, 80745, 37047, 71456, 37032, 104970, 141297, 143713 y 144037 (polígonos definitivos).

Superposición parcial con los CUS N° 117974, 25737, 117899 (polígonos referenciales), 31289, 54579, 80322 y 37627 (polígonos definitivos).

3.3. “El predio” se encuentra superpuesto con un total de 2 089 antecedentes registrales del Registro de Predios de Lima.

3.4. “El predio” se superpone con las siguientes zonas arqueológicas:

Zonas Arqueológicas Monumentales Armatambo-Morro Solar (Parcela A, Parcela L, Parcela I, Parcela D, Parcela E, Parcela K, Parcela F y Parcela C).

Zona Arqueológica Monumental Armatambo-Morro Solar Parcela G-Huaca Virgen del Morro.

Zona Arqueológica Armatambo-Morro Solar Parcela b (Zona intangible).

Zona Arqueológica en Emergencia Armatambo-Morro Solar Parcela M.

3.5. “El predio” no se superpone con procesos judiciales.

(...). ”

**22.** Que, “la SDAPE” evaluó el escrito presentado el 2 de agosto de 2021 (S.I. 19570-2021, a folio 46), y comunicó a “la Administrada” mediante Oficio N° 07669-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de septiembre de 2021 (folio 73) y notificado con fecha 17 de septiembre de 2021 en la casilla electrónica de su Representante (folio 73 vuelta); que dicho escrito debía ser calificado como un recurso de reconsideración debido a estar dentro del plazo indicado en el numeral 218.2, artículo 218° del “T.U.O de la LPAG” y en vista a la nueva prueba presentada.

**23.** Que, mediante Informe Técnico Legal N° 1094-2021/SBN-DGPE-SDAPE y anexo, ambos del 17 de septiembre de 2021 (folios 74 y 75), concluyó que debía declararse infundado el recurso de reconsideración interpuesto debido a que “la Administrada” no presentó documentos técnicos que evidenciaran la superposición alegada o una delimitación de su propiedad distinta a la que obra en “la SUNARP”, más aún cuando señala que el plano presentado carece de elementos técnicos que permitan la identificación del terreno que estaría afectado. No obstante, “la SDAPE” efectuó una nueva evaluación y corroboró que no existe superposición entre “el predio” y el terreno inscrito en la partida N° 47342104, aunque sí dicho terreno presenta superposiciones con otras propiedades estatales inscritas y con zonas arqueológicas que requieren evaluación técnico legal; reiterándose la condición de desocupado de “el predio”. Asimismo, respecto a la Resolución de la Dirección Técnica Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 001-2020-SUNARP/DTR del 28 de enero de 2020 (folios 53 a 54), “la SDAPE” advierte que dicho documento corresponde a un procedimiento de cierre de partidas superpuestas con el terreno inscrito en la partida N° 47342104 y que no corresponde ser evaluado en el presente procedimiento. Los fundamentos del citado Informe integran “la Resolución impugnada”, que declaró infundado el recurso de reconsideración de “la Administrada”.

**24.** Que, de los documentos glosados y del análisis de los mismos, se evidencia que “el predio” no se superpone con el terreno inscrito en la partida N° 47342104 que alega “la Administrada” como de su propiedad. Asimismo, “la Administrada” no ha demostrado con documentos técnicos que la evaluación realizada por “la SDAPE” en la Resolución N° 0684-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de junio de 2021 (folio 39) haya sido incorrecta o imprecisa. Es más, consultada la copia del plano original del terreno que presenta “la Administrada” y que se denomina “Plano del terreno ABCDE Corporación Nacional de la antigua hacienda Villa. Distrito Chorrillos. Escala: 1/5000” (folio 56), se advierte que carece en efecto, de datos técnicos (coordenadas UTM). No obstante dicha deficiencia, “la SUNARP” con Certificado de Búsqueda Catastral del 17 de mayo de 2021 (folios 25 al 27), ha demostrado que “el predio” se encuentra en el ámbito del asiento 1 de la Ficha N° 316574 que continúa en la partida registral N° 42148261 y en el asiento D00001 de dicha partida y está relacionado a la inscripción de la calidad de bien integrante del patrimonio cultural de la Nación denominado “Morro Solar de Chorrillos”, excluyendo de dicho ámbito al terreno inscrito en la partida N° 47342104. Por último, la Resolución de la Dirección Técnica Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 001-2020-SUNARP/DTR del 28 de enero de 2020 (folios 53 a 54), revela que las superposiciones alegadas por “la Administrada” se refieren a la partida N° 47342104 con otros predios del Estado, y no con “el predio”, según la evaluación técnica de “la SDAPE” con Informe Preliminar N° 02555-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de septiembre de 2021 (folio 68) e Informe Técnico Legal N° 1094-2021/SBN-DGPE-SDAPE y anexo, ambos del 17 de septiembre de 2021 (folios 74 y 75) y cuyo mérito “la Administrada” no ha desvirtuado. En ese sentido, debe desestimarse el primer argumento de “la Administrada”.

**25.** Respecto al argumento que obra en el numeral 5.1): “La Administrada” indica que es la propietaria de “el predio” desde el año 1961 como consta en el título archivado 956 del Registro de la Propiedad Inmueble y señala que no se ha valorado en forma adecuada la partida N° 47342104 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima y Callao-Oficina Lima que sustenta su derecho y la Resolución N° 001-2020-SUNARP/DTR, por cuanto los terrenos de su propiedad comprenden áreas con superposiciones y supuestas inmatriculaciones sobre el denominado Morro Solar, entre ellas, las inmatriculaciones efectuadas por “la SBN”, a pesar de que su derecho fue adquirido con anterioridad. En consecuencia, interpone recurso de apelación para que no se restrinja su derecho de propiedad, que se encuentra protegido por el artículo 70° de la Constitución Política del Perú y el artículo 11° del Reglamento de las Inscripciones del Registro de Predios, respecto a que la incorporación de un predio al Registro o su modificación física importa la emisión de un informe técnico del área de Catastro antes de la inscripción.

**26.** Que, en relación a este argumento, debe reiterarse que “la Administrada” no ha desvirtuado con documentos técnicos la inexactitud de la evaluación técnica de “la SDAPE”, como ya se hizo referencia al evaluar el primer argumento. Asimismo, la Resolución de la Dirección Técnica Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 001-2020-SUNARP/DTR del 28 de enero de 2020 (folios 53 a 54), hace referencia que las superposiciones alegadas por “la Administrada” recaen sobre la partida N° 47342104 con otros predios del Estado, y no con “el predio”, de acuerdo a la evaluación técnica efectuada por “la SDAPE” y que “la Administrada” no ha rebatido con elementos técnicos. En ese sentido, debe desestimarse el segundo argumento.

**27.** Que, en atención a lo descrito en los anteriores numerales, el recurso de apelación interpuesto por “la Administrada” contra “la Resolución impugnada” debe declararse infundado, dándose por agotada la vía administrativa.



De conformidad con lo previsto por el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, “TUO de la LPAG”, y;

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por la empresa **INVERSIONES REAL ESTATE DEL PERÚ S.A EN LIQUIDACIÓN** representada por su apoderado legal Sandro Gustavo Barreto Castro contra la Resolución N° 0899-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de septiembre de 2021; de acuerdo a los fundamentos expuestos en la presente Resolución; dándose por agotada la vía administrativa.

**Artículo 2°.- NOTIFICAR** la presente Resolución conforme a Ley; debiendo además publicarse el íntegro de ésta en la página web de la SBN.

**Regístrese, comuníquese y publíquese**

**Visado por:**

**Especialista en bienes estatales III**

**Firmado por:**

**Director de Gestión del Patrimonio Estatal**