



RESOLUCIÓN N° 0684-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 30 de junio del 2021

VISTO:

El Expediente n.° 085-2021/SBNSDAPE, que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** del terreno eriazo de 2 750,24 m² 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 (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 a la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ y sus modificatorias (en adelante “la Ley”), su Reglamento² y modificatorias (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 Estatales³ (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;

3. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra sustentado en el artículo 36° de “la Ley” en concordancia con el artículo 101° de “el Reglamento”, según los cuales, la primera inscripción de dominio de predios estatales, sin perjuicio de lo establecido en normas especiales, se desarrolla respecto de 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, procedimiento que será sustentado y aprobado por la SBN o por los Gobiernos Regionales con competencia transferida de acuerdo a sus respectivas competencias. Asimismo, este procedimiento está regulado en la Directiva n.° 002-2016/SBN denominada “Procedimiento para la primera inscripción de predios del Estado”, aprobada por la Resolución n.° 052-2016/SBN (en adelante “Directiva n.° 002-2016/SBN”);

¹ TUO de Ley N.° 29151, aprobado por Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

² Aprobado con Decreto Supremo N.°. 008-2021-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 11 de abril de 2021.

³ Aprobado por el Decreto Supremo N.° 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 22 de diciembre de 2010

4. Que, es necesario precisar que de conformidad al numeral 18.1 del artículo 18 de “la Ley”, *“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 (...)”*; es decir, la primera inscripción de dominio a favor del Estado ha sido regulada como un procedimiento de oficio;

5. Que, en este contexto, como parte de la etapa de identificación del predio, se revisó la base gráfica de propiedades con la que cuenta esta Superintendencia, identificándose un terreno con un área inicial de 2 866,50 m² ubicada 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 (en adelante “área materia de evaluación”), que se encontraría sin inscripción registral, conforme consta en el Plano Perimétrico – Ubicación n.º 0208-2021/SBN-DGPE-SDAPE (folio 2) y la Memoria Descriptiva n.º 0136-2021/SBN-DGPE-SDAPE (folio 3);

6. Que, mediante Oficios nros. 02609, 02610, 02611, 02612, 02613 y 02614-2021/SBN-DGPE-SDAPE todos del 17 de marzo de 2021 (folios 5 al 10), se solicitó información a las siguientes entidades: 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, Oficina Registral de Lima, Municipalidad Distrital de Chorrillos y Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, respectivamente; a fin de determinar si el “área materia de evaluación” era susceptible de ser incorporada a favor del Estado;

7. Que, mediante Oficio n.º D000338-2021-COFOPRI-GG presentado el 30 de marzo de 2021 (folios 11 al 14), el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI trasladó el Informe n.º D000147-2021-COFOPRI-OZLC del 25 de marzo de 2021, en el que se concluye que el “área materia de evaluación” no se superpone con predios inscritos por COFOPRI y asimismo, informó que no viene realizando procesos de formalización en el ámbito;

8. Que, mediante Oficio n.º D000008-2021-MML-GDU-SASLT presentado el 7 de abril del 2021 (folios 15 al 17), la Subgerencia de Adjudicación y Saneamiento Legal de Tierras de la Municipalidad Metropolitana de Lima, trasladó el Informe n.º D000026-2021-MML-GDU-SASLT-DT del 6 de abril de 2021, mediante el cual informó que el “área materia de evaluación” no se superpone con áreas catastradas que puedan ser calificadas como predios rústicos y no se encuentra en ámbito de Área Zonificada como Agrícola;

9. Que, mediante Carta n.º 089-2021-GDU-MDCH presentada el 8 de abril de 2021 (folios 18 al 20), la Municipalidad Distrital de Chorrillos trasladó los Informes nros. 138-2021/MDCH-GDU-SPUC y 082-2021/MDCH-GDU-SPUC-JFPH de la Gerencia de Desarrollo Urbano y la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro, respectivamente, a través de los cuales se informó que el “área materia de evaluación” no se superpone con ningún centro poblado ni hay personas que lo habitan; asimismo, se encuentra afecto a la Zona Arqueológica Monumental Armatambo – Morro Solar (Parcela A);

10. Que, mediante Oficio n.º D000173-2021-MML-GDU-SPHU presentado el 16 de abril de 2021 (folios 21 y 22), la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, informó que en mérito al Informe Técnico n.º D000422-2021-MML-GDU-DPHU-DC del 30 de marzo de 2021 emitido por la División de Certificaciones de la misma Subgerencia, el “área materia de evaluación” no se encuentra afecto por ninguna vía metropolitana del Plan Vial, de conformidad con el Plano del Sistema Vial Metropolitano de Lima, aprobado con Ordenanza n.º 341-MML y sus modificatorias;

11. Que, mediante Oficio n.º 000333-2021-DSFL/MC presentado el 19 de abril de 2021 (folios 23 y 24), la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, informó que habiendo revisado la base gráfica que administra, se observó que el “área materia de evaluación” presenta superposición total con el MAP delimitado Zona Arqueológica Monumental Armatambo - Morro Solar (Parcela A), aprobado con la RVM N° 1137 del 10-08-2009 y superposición parcial con el MAP Zona Arqueológica en Emergencia Armatambo - Morro Solar (Parcela J) aprobado con la RDN N° 57 del 28-01-2004, adjuntando un gráfico donde se visualizan las superposiciones señaladas;

12. Que, mediante Certificado de Búsqueda Catastral presentado el 17 de mayo de 2021 (folios 25 al 27), la Oficina Registral de Lima informó que, conforme consta en el Informe Técnico n.º 006044-2021-Z.R.NºIX-OC del 30 de marzo de 2021, el “área materia de evaluación” se observa en el ámbito inscrito del asiento 1 de la Ficha n.º 316574 que continúa en la Partida n.º 42148261; y en el asiento D00001 de la misma partida referido a la inscripción de la calidad de Bien integrante del Patrimonio Cultural de la Nación denominado Morro Solar de Chorrillos;

13. Que, respecto a lo señalado en los considerandos noveno, décimo primero y décimo segundo de la presente resolución, se debe tener en cuenta la protección que el Estado efectúa sobre las zonas arqueológicas, debido a su condición de patrimonio cultural de la Nación, conforme lo establece el Artículo 21º de la Constitución Política del Perú en concordancia con el Artículo 6º de la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación; en ese sentido, la existencia de Zonas Arqueológicas en el “área materia de evaluación” sólo constituye una restricción al ejercicio de las atribuciones inherentes al derecho de propiedad que el Estado ejerce, lo que no impide continuar con el procedimiento de inmatriculación, cuya finalidad es la incorporación del predio y no su disposición;

14. Que, a fin de descartar superposiciones con predios inscritos colindantes, se revisaron las bases gráficas a las que accede esta Superintendencia a modo de consulta, concluyendo que resulta conveniente redimensionar el “área materia de evaluación” a un área total de 2 750,24 m² (“el predio”), conforme se observa en el Plano de Diagnóstico n.º 1324-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de junio de 2021 (folio 28);

15. Que, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, con fecha 04 de septiembre de 2020, se realizó la inspección de campo de “el área materia de evaluación” conforme consta en la Ficha Técnica n.º 0121-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de junio de 2021 (folio 34); durante la referida inspección se observó que “el predio” es de naturaleza eriaza, colindante a zona urbana, de forma irregular, cuenta con pendiente fuerte, suelo arenoso y por sectores afloramiento rocoso, no presenta ningún tipo de vegetación. Asimismo, se observó que a la fecha de la inspección, “el predio” se encontraba desocupado;

16. Que, en virtud a las acciones descritas en los considerandos precedentes, se concluye que “el predio” no cuenta con antecedentes registrales, Comunidades Campesinas o con propiedad de terceros, ni con áreas en proceso de formalización o saneamiento; por lo que, en consecuencia, corresponde continuar con el procedimiento para la primera inscripción de dominio de predios del Estado;

De conformidad con lo dispuesto en “la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF”, la “Directiva n.º 002-2016/SBN”, la Resolución n.º 005-2019/SBN-GG de fecha 16 de enero de 2019 y el Informe Técnico Legal n.º 0822-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de junio de 2021 (folios 35 al 38);

SE RESUELVE:

Primero. - Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO A FAVOR DEL ESTADO** del terreno eriazo de 2 750,24 m² 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, según el plano y memoria descriptiva que sustentan la presente Resolución.

Segundo. - La Zona Registral N° IX – Sede Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, por el mérito de la presente resolución, efectuará la primera inscripción de dominio del terreno descrito en el artículo precedente a favor del Estado, en el Registro de Predios de Lima.

Regístrese y publíquese. –

Visado por:

Profesional SDAPE

Profesional SDAPE

Profesional SDAPE

Firmado por:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal