

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0021-2021/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 8 de enero del 2021

**VISTO:**

El Expediente n.° 917-2019/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN CIRCUITO ECOTURÍSTICO LOMAS DE PARAÍSO V.M.T.**, representado por su Presidente Noe Neyra Tocto, mediante la cual peticiona la **CESIÓN EN USO** de un predio de 171,36 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Villa María del Triunfo, 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 al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>[1]</sup> y sus modificatorias (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento<sup>[2]</sup> 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 Estatales<sup>[3]</sup> (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, mediante Oficio n.° 80-ACELP-VMT-2019 presentado el 19 de julio de 2019 (S.I. n.° 24284-2019), Noe Neyra Tocto quien señaló ser el presidente de la Asociación Ecoturística Lomas De Paraíso V.M.T., solicitó la cesión en uso de un predio de 171,36 m<sup>2</sup>, a fin de implementar un centro de interpretación en Lomas de Paraíso en Villa María del Triunfo, con fines de uso cultural y sin fines de lucro (folio 1). Para tal efecto adjuntó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** plan conceptual (folios 1 al 3); **ii)** memoria descriptiva (folios 3 y 4); **iii)** plano perimétrico del 01 de julio de 2019 (folio 6); **iv)** plano de ortofoto drono del 17 de julio de 2019 (folio 7); **v)** plano de ubicación del 17 de julio de 2019 (folio 8); **vi)** copia del acuerdo de subvención de bajo valor entre el Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo y el Circuito Ecoturístico Lomas de Paraíso del 31 de mayo de 2019 (folio 9); **vii)** copia del convenio de colaboración interinstitucional entre la Asociación UNACEM y la Asociación Circuito Ecoturístico Lima de Paraíso V.M.T. del febrero de 2019 (folios 10 al 14).
4. Que, el presente procedimiento administrativo de cesión en uso se encuentra regulado el Subcapítulo XVI del Capítulo IV del Título III de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en su artículo 107° que “por la cesión en uso sólo se otorga el derecho **excepcional** de usar temporalmente a título gratuito un predio estatal a un particular, a efectos que lo destine a la ejecución de un proyecto de desarrollo **social, cultural y/o deportivo**, sin fines de lucro”. Es conveniente precisar que, según el artículo 110° del citado Reglamento, lo no previsto en el referido Subcapítulo, se regulará conforme a las disposiciones establecidas para la afectación en uso, en lo que fuera aplicable.
5. Que, el procedimiento y los requisitos para la procedencia de la cesión en uso se encuentran desarrollados en la Directiva n.° 005-2011/SBN<sup>[4]</sup>, denominada “Procedimientos para el otorgamiento y extinción de la afectación en uso de predios de dominio privado estatal, así como para la regularización de afectaciones en uso de predios de dominio público” (en adelante “la Directiva”), de aplicación supletoria al presente procedimiento en mérito a su Tercera Disposición Transitoria, Complementaria y Final.
6. Que, el numeral 3.4 de “la Directiva” establece que recibida la solicitud, la entidad pública propietaria o administradora del predio, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, proceda a la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o presentación de documentos complementarios a los presentados, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada la solicitud.

7. Que, los numerales 2.4, 2.5 y 3.5 de “la Directiva”, disponen que la cesión en uso se constituye sobre bienes de dominio privado del Estado de libre disponibilidad que se encuentren inscritos a favor del Estado, debiendo tenerse en cuenta para tal efecto su condición jurídica y su no inclusión dentro de un régimen legal especial para la administración o disposición del mismo.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa **en primer orden, la titularidad del predio**, que sea propiedad del Estado bajo competencia de esta Superintendencia; **en segundo orden, la libre disponibilidad de éste**, y **en tercer orden, la determinación del cumplimiento de los requisitos del procedimiento**.

8. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación presentada por “la administrada”, la misma que se contrastó con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, resultado de lo cual se emitió el Informe Preliminar n.º 00823-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de julio de 2019 (folios 18 al 20), determinándose, entre otros, lo siguiente: **i)** revisada la Base Gráfica Única SBN que obra en esta Superintendencia y realizada la consulta en el geovisor de Registros Públicos, el predio se encuentra parcialmente superpuesto en un área de 0,05 m<sup>2</sup> con el predio estatal inscrito en la partida n.º 13841013 del Registro de Predios de Lima (anotado con CUS n.º 104242), el predio se encuentra parcialmente superpuesto en un área de 63,90 m<sup>2</sup> con el predio de mayor extensión inscrito en la partida n.º P03266290 del Registro de Predios de Lima (anotado con CUS n.º 72162) a favor del Estado y superpuesto parcialmente en un área aproximada de 107,41 m<sup>2</sup> con la partida matriz n.º P03266234 del Registro de Predios de Lima que corresponde al área circulación del Asentamiento Humano Edén del Manantial; **ii)** el predio anotado con CUS n.º 72162 se encuentra afectado en uso a favor del Asentamiento Humano Edén del Manantial – Zona Villa María 1 – José Carlos Mariátegui; **iii)** el predio se encuentra sobre el ámbito de las Lomas de Villa María según el portal web a modo de visor – consulta del COFOPRI, además, con la Resolución Ministerial n.º 0401-2013-MINAGRI del 14 de octubre de 2013 se reconoció e inscribió en la lista de Ecosistemas Frágiles del Ministerio de Agricultura y Riego a las Lomas de Villa María del Triunfo como ecosistema frágil; **iv)** según el Plano de Zonificación de Lima Metropolitana de Villa María del Triunfo, aprobado con Ordenanza n.º 1084-MML, el predio se encuentra sobre zonificación PTP (Protección y Tratamiento Paisajista); y, **v)** del contraste del polígono del predio con las imágenes satelitales de CONIDA y Google Earth Pro, el predio se encuentra aparentemente desocupado y desfasado en dirección norte.

9. Que, mediante Oficio n.º 082-AS.CELP-VMT.2019 presentado el 03 de setiembre de 2019 [(S.I. n.º 29024-2019) folio 46], Noe Neyra Tocto adjuntó la copia literal de la partida n.º 13163151 del Registro de Personas Jurídicas de Lima (folio 47 al 52), en la que se advirtió que la denominación de la persona jurídica que representa es la **ASOCIACIÓN CIRCUITO ECOTURÍSTICO LOMAS DE PARAISO V.M.T.** (en adelante “la administrada”).

10. Que, con Oficio n.º 6906-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de setiembre de 2019 (folio 54), esta Subdirección hizo de conocimiento de “la administrada” las observaciones advertidas en el Informe Preliminar n.º 00823-2019/SBN-DGPE-SDAPE, asimismo, considerando que del contraste del predio con las imágenes satelitales al que a modo de consulta accede esta Subdirección se advirtió que podría existir un desplazamiento de la ubicación del predio solicitado hacia el norte, a fin de ubicar dicho predio indubitablemente, se solicitó a “la administrada” que presente plano de ubicación a escala 1/5000 o 1/1000, en el cual se señale mayor referencia respecto a los colindantes. Adicionalmente, se le indicó que al haberse determinado que el predio de interés recae dentro del ámbito de las Lomas de Villa María, de ser el caso, se harían las consultas correspondientes a las entidades competente para determinar la procedencia del pedido.

11. Que, en atención a ello, mediante Oficio n.º 87-ACELP-VMT-2019 presentado el 20 de setiembre de 2019 [(S.I. n.º 31268-2019) folio 56], “la administrada” señaló que decidió cambiar la ubicación del predio materia de solicitud, por lo cual, remitió nueva documentación técnica, mediante la cual petitionó la cesión en uso de un área de 171.36 m<sup>2</sup> (“el predio”), ubicada en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima.

12. Que, se procedió a evaluar en gabinete la documentación presentada por “la administrada”, resultado de lo cual se emitieron los Informes Preliminares n.ºs 01114-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de setiembre de 2019 (folios 63 al 65) y 00988-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de mayo de 2020 (folio 73), en los que se determinó, entre otros, que: **i)** “la administrada no brindó información del cuadro de datos técnicos, por lo cual se ubicó “el predio” referencialmente según las colindancias y distancias presentadas en el plano perimétrico; **ii)** realizado el cruce de información con la Base Única SBN, el aplicativo JMAP y el geovisor de la Subdirección de Registro y Catastro de esta Superintendencia, se advirtió que “el predio” en consulta se superpone totalmente con el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida n.º 13841013 del Registro de Predios de Lima y anotado CUS n.º 104242; **iii)** según Plano de Zonificación de Lima Metropolitana – Villa María del Triunfo sobre Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos de Suelo de Lima Metropolitana, aprobado con Ordenanza n.º 1084-MML del 11 de octubre de 2007, “el predio” se encuentra sobre zonificación PTP (Protección y Tratamiento Paisajista); **iv)** revisado el portal web a modo de visor – consulta del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, “el predio” se encuentra dentro del ámbito de “Las Lomas de Villa María”, asimismo, la Resolución Ministerial n.º 0401-2013-MINAGRI reconoce e inscribe en la lista de Ecosistemas Frágiles del Ministerio de Agricultura y Riego a las Lomas de Villa María del Triunfo como ecosistema frágil; **v)** realizado el cruce de información en el geopotal de GEOLOMAS, se observa que “el predio” recae parcialmente en aproximadamente 83,94 m<sup>2</sup> sobre el Área de Conservación Regional de las Lomas de Villa María aprobado por Decreto Supremo n.º 011-2019-MINAM; y, **vi)** revisado el repositorio de imágenes satelitales de la SBN del 05 de enero de 2019, “el predio” se encontraría aparentemente sin ocupaciones y desfasado en dirección norte.

13. Que, con Oficio n.º 02728-2020/SBNDGPE-SDAPE del 21 de julio de 2020 [(en adelante “el Oficio”) folios 78 y 79], esta Subdirección hizo de conocimiento de “la administrada” las evaluaciones realizadas en los Informes Preliminares n.ºs 01114-2019/SBN-DGPE-SDAPE y 00988-2020/SBN-DGPE-SDAPE; haciéndole además, entre otras, las siguientes precisiones: **i)** parte de “el predio” (aproximadamente un área de 83,94 m<sup>2</sup>) recae sobre el Área de Conservación Regional Sistema de Lomas de Lima, cuya administración le corresponde a la Municipalidad Metropolitana de Lima de

conformidad al artículo 4° del Decreto Supremo n.° 011-2019-MINAM, por tanto, esta Subdirección no es competente para aprobar su pedido sobre dicha área; **ii)** a fin de determinar la factibilidad de poder autorizar actos de administración sobre ecosistemas frágiles, con Oficio n.° 08233-2019-SBN-DGPE-SDAPE del 05 de noviembre de 2019 esta Subdirección ha solicitado información a la Dirección General de la Oficina General de Administración del Servicio Nacional Forestal y de Fauna Silvestre – SERFOR, sin embargo, a la fecha no se ha obtenido respuesta, por lo que, en su oportunidad, se evaluará este extremo. Aunado a ello, considerando que “el predio” recae sobre zonificación PTP<sup>[5]</sup>, en su oportunidad se evaluará esta condición y de ser el caso, se realizarán consultas a las entidades competentes; **iii)** no solo no se ha podido determinar fehacientemente el predio materia de interés, sino que se ha advertido que no cumplió con presentar todos los requisitos señalados en el numeral 3.1 de “la Directiva”, por lo que a fin de dar trámite a su pedido es necesario que cumpla con indicar y adjuntar lo siguiente: **a)** precisar la expresión concreta de lo pedido, indicando el área del predio materia de solicitud, su ubicación exacta, el uso al que se destinará y el plazo, **b)** plano perimétrico - ubicación georreferenciado a la Red Geodésica Oficial, en coordenadas UTM, a escala apropiada, indicando su zona geográfica y en Datum WGS84, autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado; **c)** plano de Ubicación del predio en escala a 1/5000 o 1/10000; **d)** memoria descriptiva indicando la ubicación, el área, los linderos, las medidas perimétricas y la zonificación (con los nombres de los colindantes, si los hubiere) autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado, **e)** adjuntar el expediente del proyecto y **f)** adjuntar el Certificado de Zonificación y Vías o Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorio, en caso de existir. Para que subsane las observaciones advertidas, **se otorgó el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil**, computados a partir del día siguiente de su notificación, bajo apercibimiento de tenerse como no presentada su solicitud de conformidad con el numeral 3.4 de “la Directiva”.

**14.** Que, por otro lado, es necesario precisar que a fin de determinar la viabilidad del pedido realizado por “la administrada” sobre parte del ecosistema frágil denominado Lomas de Villa María, esta Subdirección realizó las siguientes consultas: **i)** con Oficio n.° 08232-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de noviembre de 2019 (folio 68), esta Subdirección solicitó a información a la Dirección General de Asuntos Ambientales Agrarios del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego; **ii)** con Oficio n.° 08233-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de noviembre de 2019 (folio 71), esta Subdirección solicitó a información a la Dirección General de la Oficina General de Administración del Servicio Nacional Forestal y de Fauna Silvestre – SERFOR; y, **iii)** con Oficio n.° 02736-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de julio del 2020 (folios 80 y 81), esta Subdirección solicitó a información al Servicio Nacional Forestal y de Fauna Silvestre – SERFOR.

**15.** Que, mediante Oficio n.° 1304-2019-MINAGRI-DVDIAR/DGAAA presentado el 15 de noviembre de 2019 [(S.I. n.° 36993-2019) folio 72] la Dirección General de Asuntos Ambientales Agrarios del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego trasladó el Oficio n.° 8232-2019/SBN-DGPE-SDAPE al SERFOR. Asimismo, en atención al Oficio n.° 02736-2020/SBN-DGPE-SDAPE, mediante Oficio n.° D000054-2020-MINAGRI-SERFOR-DGIOFFS presentado el 30 de julio de 2020 [(S.I. n.° 11204-2020 y 11208-2020) folios 82 y 83], la Dirección General de Información y Ordenamiento Forestal y de Fauna Silvestre señaló, entre otros, que: **i)** la autoridad competente en la gestión y administración del Área de Conservación Regional Loma de Lima es la Municipalidad Metropolitana de Lima de acuerdo al Decreto Supremo n.° 011-2019-MINAM, **ii)** es la Municipalidad Metropolitana de Lima, con la orientación y apoyo técnico del SERNANP, la entidad competente para pronunciarse sobre la implementación de un centro de interpretación con información ambiental, en concordancia con los objetivos de creación y lineamiento establecidos en el expediente técnico del Área de Conservación Regional Loma de Lima.

**16.** Que, adicionalmente, es necesario precisar que se ha incurrido en error material en los Oficio n.°<sup>OS</sup> 6906-2019/SBN-DGPE-SDAPE, 02728-2020/SBNDGPE-SDAPE, 08232-2019/SBN-DGPE-SDAPE, 08233-2019/SBN-DGPE-SDAPE y 02736-2020/SBN-DGPE-SDAPE al consignar: *Asociación Ecoturística Lomas de Paraíso V.M.T.*, siendo lo correcto: *Asociación Circuito Ecoturístico Lomas de Paraíso V.M.T.*, por lo que, de conformidad al artículo 212° de Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS<sup>[6]</sup> (en adelante “TUO de la Ley n.° 27444”), corresponde rectificar el error material incurrido en los citados oficios, lo cual no altera lo sustancial de su contenido ni el sentido de la decisión que se emite.

**17.** Que, cabe señalar que “el Oficio” fue dirigido a la dirección indicada por “la administrada” en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución, siendo notificado el 05 de noviembre de 2020, conforme consta en el cargo de “el Oficio” (folios 78 y 79); por lo que, de conformidad con los numerales 21.1 y 21.4 del artículo 21° del “TUO de la Ley n.° 27444”<sup>[7]</sup>, se le tiene por bien notificado. Asimismo, **el plazo para la subsanación de las observaciones contenidas en “el Oficio” venció el 27 de noviembre de 2020.**

**18.** Que, en el caso en concreto, “la administrada” no subsanó las observaciones advertidas dentro del plazo otorgado conforme se advierte del reporte del Sistema Integrado Documentario SID (folio 84); por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose, por tanto, **declarar inadmisibles las solicitudes presentadas** y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución. Sin perjuicio de que “la administrada” pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “ROF de la SBN”, “la Directiva”, del “TUO de la Ley n.° 27444”, Resolución n.° 005-2019/SBN-GG del 16 de enero de 2019 y el Informe Técnico Legal n.° 0018-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de enero de 2021 (folios 86 al 89).

## SE RESUELVE:

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de cesión en uso presentada por la **ASOCIACIÓN CIRCUITO ECOTURÍSTICO LOMAS DE PARAÍSO V.M.T.** representado por su Presidente Noe Neyra Tocto, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- RECTIFICAR** el error material contenido en los Oficio n.°<sup>OS</sup> 6906-2019/SBN-DGPE-SDAPE, 02728-2020/SBNDGPE-SDAPE, 08232-2019/SBN-DGPE-SDAPE, 08233-2019/SBN-DGPE-SDAPE y 02736-2020/SBN-DGPE-SDAPE, por lo que debe entenderse que cuando en dichos oficios se menciona a la *Asociación Ecoturística Lomas de Paraíso V.M.T.*, se debe entender que se refiere a la *Asociación Circuito Ecoturístico Lomas de Paraíso V.M.T.*

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**Comuníquese, publíquese en el portal web de la SBN y archívese.-**

**Visado por:**

**SDAPE**

**SDAPE**

**SDAPE**

**Firmado por:**

### **Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal**

[1] Aprobado con Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019.

[2] Aprobado con Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 15 de marzo de 2008.

[3] Aprobado con Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010.

[4] Aprobado por Resolución N.º 050-2011/SBN, publicada el 17 de agosto de 2011, modificado por Resolución N.º 047-2016/SBN.

[5] El artículo 8º de la Ordenanza n.º 1084-MML establece "prohibir la ocupación de áreas calificadas como Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP), así como de las áreas declaradas como zona de riesgo por INDECI, a fin de evitar posibles riesgos físicos de los Asentamientos Humanos. En estas áreas deberá promoverse proyectos de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física".

#### [6] **"Artículo 212.- Rectificación de errores**

212.1 Los errores material o aritmético en los actos administrativos pueden ser rectificadas con efecto retroactivo, en cualquier momento, de oficio o a instancia de los administrados, siempre que no se altere lo sustancial de su contenido ni el sentido de la decisión.

212.2 La rectificación adopta las formas y modalidades de comunicación o publicación que corresponda para el acto original".

#### [7] **"Artículo 21.- Régimen de la notificación personal**

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

(...)

21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.