

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0337-2023/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 25 de abril del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° 920-2022/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por el señor **EDWIN MIRANDA GONZALES**, mediante la cual peticiona la afectación en uso u otra modalidad del área de 79 524,78 m<sup>2</sup>, ubicada 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 - SBN 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 aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019/VIVIENDA (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);

2. Que, de conformidad con los artículos 49° y 50° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución N° 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, con el cual se aprueba Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico – legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

3. Que, mediante Oficio N° 12-2022-AEyCMAEG-VMT presentado el 01 de agosto de 2022 (S.I. N° 20121-2022) a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, el señor **EDWIN MIRANDA GONZALES** (en adelante “el administrado”), señaló ser el presidente de la **Asociación Ecológico y Conservación del Medio Ambiente El Granero** y solicitó la afectación en uso u otra modalidad del área de 79 524,79 m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, a efectos de desarrollar un proyecto de conservación, mejoramiento, cuidado y darle valor agregado, en

concordancia a las políticas de estado y lineamiento, contenido en la preservación y conservación de la flora y fauna, existente en la zona de influencia. Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** plano perimétrico; **ii)** memoria descriptiva; y, **iii)** plano de ubicación;

4. Que, al respecto, es necesario precisar que la regla es que esta Superintendencia puede autorizar que un particular use<sup>1</sup>(actos de administración: usufructo, arrendamiento) o adquiera el dominio<sup>2</sup> de un predio estatal a título oneroso, cuya valorización debe ser efectuada a valor comercial de conformidad al artículo 68° de “el Reglamento”; por lo cual, la autorización para que un particular use temporalmente a título gratuito un predio estatal es una excepción, siendo la cesión en uso (artículo 161° de “el Reglamento) un acto graciable<sup>3</sup>, es decir, su petición por sí misma no obliga a las entidades a concederla. Por otro lado, tenemos que a la luz de “el Reglamento”, las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales - SNBE pueden solicitar la afectación en uso (artículo 151° de “el Reglamento) respecto a los predios de dominio privado del Estado y excepcionalmente respecto a los predios de dominio público, siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o de la prestación del servicio público; o, la reasignación (artículo 88° de “el Reglamento) respecto a los predios de dominio público, a fin de que se modifique el uso o destino predeterminado del predio a otro uso público o prestación de servicio público;

5. Que, en dicho contexto, **esta Subdirección no pudo determinar el acto administrativo materia de solicitud** ya que, conforme a lo indicado precedentemente, el procedimiento de afectación en uso es para entidades conformantes del SNBE, por tanto, el citado procedimiento no le es aplicable por no tener esa condición;

6. Que, sin perjuicio de ello, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación presentada por “el administrado”, 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° 02152-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de agosto de 2022, en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** a partir de información proporcionada con la solicitud, se obtuvo un área gráfica de 79 524,78 m<sup>2</sup> (“el predio”), que de acuerdo a las imágenes satelitales disponibles en la web recaería sobre toda una extensión del cerro Colorado Sur a una altura entre los 480 a 620 msnm con pendiente fuerte de suelo escarpado rocoso; **ii)** el 17,41% de “el predio” recae en zonificación Zona de Reglamentación Especial (ZRE) y el 82,59% de “el predio” recae en zonificación Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP), de acuerdo al “Plan de zonificación de Lima Metropolitana – Villa María del Triunfo” aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 1084-2007-MML del 11 de octubre de 2007; **iii)** revisados los GeoCatastro SBN y SUNARP se advirtió que: **a)** un área de 101,01 m<sup>2</sup> (representa el 0,13% de “el predio”) recae en el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado inscrito en la partida N° 13407759 del Registro de Predios de Lima y anotado con CUS N° 90611, **b)** un área de 71 649,36 m<sup>2</sup> (representa el 90,09% de “el predio”) recae en el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado inscrito en la partida N° 14729046 del Registro de Predios de Lima y anotado con CUS N° 161670, **c)** un área de 7 774,41 m<sup>2</sup> (representa el 9,78% de “el predio”) recae en el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado inscrito en la partida N° 13209608 del Registro de Predios de Lima y anotado con CUS N° 98379; **iv)** de acuerdo a las imágenes satelitales y panorámicas históricas disponibles en la web sobre cumbre de una extensión del cerro Colorado Sur donde se encuentra instalada la Iglesia Pentecostés de Jesucristo Sembradora de la Buena Semilla y una vía carrozable de acceso, la parte restante de “el predio” no presenta ocupación alguna; **v)** de acuerdo al Informe Escenarios de riesgos por lluvias intensas (CENEPRED, 2018), “el predio” recae sobre área susceptible a inundaciones por lluvias fuertes, a inundaciones por lluvias asociadas a eventos El Niño, y a movimientos en masa por lluvias fuertes; asimismo, conforme al Plan Multisectorial Multianual 2019-2021 se tiene Escenarios de Riesgo por Heladas y Frijajes, siendo que de acuerdo al informe “el predio” es encuentra en ámbito susceptible a heladas; y, **vi)** “el predio” es próximo a la reserva Lomas de Villa (Fuente: GeoSernanp de MINAM);

7. Que, sobre el particular, es necesario precisar que los **actos de administración** se encuentran regulados

<sup>1</sup> A través de actos de administración de conformidad al punto 2) del numeral 3.4 del artículo 3° de “el Reglamento”.

<sup>2</sup> A través de actos de disposición de conformidad al punto 3) del numeral 3.4 del artículo 3° de “el Reglamento”.

<sup>3</sup> **Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS , que aprueba Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General “Artículo 123.- Facultad de formular peticiones de gracia**

**123.1 Por la facultad de formular peticiones de gracia, el administrado puede solicitar al titular de la entidad competente la emisión de un acto sujeto a su discrecionalidad o a su libre apreciación, o prestación de un servicio cuando no cuenta con otro título legal específico que permita exigirlo como una petición en interés particular”.**

en el Capítulo III del Título II de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en el artículo 134° que los actos de administración sobre predios estatales pueden ser otorgados en forma directa, a solicitud de parte, o mediante convocatoria pública, de oficio, de acuerdo a las particularidades del acto que corresponda;

8. Que, los requisitos comunes para solicitar el otorgamiento de actos de administración o disposición de predios estatales se encuentran regulados en el artículo 100° de “el Reglamento”, siendo que los demás requisitos están establecidos en cada uno de los procedimientos regulados en “el Reglamento” y normatividad especial (subnumeral 7 del numeral 100.1 del artículo 100° de “el Reglamento”). Por otro lado, el artículo 136° de “el Reglamento” establece que la entidad evalúa la solicitud presentada y verifica si se cumplen los requisitos exigidos, de acuerdo al acto de administración que corresponda. De ser el caso, observa la solicitud, requiriendo la aclaración, ampliación o reformulación del pedido y/o la presentación de la documentación complementaria (numeral 136.1, artículo 136° de “el Reglamento”), para lo cual requiere que éstas sean subsanadas dentro de un plazo no mayor de diez (10) días, el cual puede ser prorrogado por el mismo plazo, a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad emite resolución declarando inadmisibles la solicitud y la conclusión del procedimiento (numeral 136.2, artículo 136° de “el Reglamento”);

9. Que, por su parte, el numeral 56.1 del artículo 56 de “el Reglamento” prevé que 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: **i) 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; **ii) los Gobiernos Regionales con funciones transferidas**, para aquellos de propiedad del Estado que estén bajo su administración, así como los de su propiedad; o, **iii) las demás entidades**, para aquellos de su propiedad. Asimismo, de acuerdo al numeral 76.1 del artículo 76° del citado marco legal, todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares **requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios** del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente. Por otro lado, respecto de los actos de administración sobre predios estatales, el numeral 137.1 del artículo 137 de “el Reglamento” dispone que luego de la evaluación formal de la solicitud, se procederá a verificar el **derecho de propiedad del Estado** o de la entidad sobre el predio, así como la **libre disponibilidad del mismo**;

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, la presente Subdirección evalúa en primer lugar, que la **titularidad de “el predio”** sea propiedad estatal bajo competencia de esta Superintendencia; en segundo lugar, la **libre disponibilidad de “el predio”**; y en tercer lugar, el **cumplimiento de los requisitos** del procedimiento;

11. Que, considerando lo antes expuesto, mediante el Oficio N° 07864-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de setiembre de 2022 (en adelante “el Oficio”), se hizo de conocimiento de “el administrado”, entre otros, sobre la evaluación realizada en el Informe Preliminar N° 02152-2022/SBN-DGPE-SDAPE, indicándosele que si bien “el predio” recae parcialmente sobre los predios de mayor extensión inscritos a favor del Estado en las partidas N°s 13407759, 14729046 y 13009608 del Registro de Predios de Lima, una vez que precise su pedido y presente los requisitos pertinentes, se procederá a realizar las acciones correspondientes para determinar si “el predio” es de libre disponibilidad<sup>4</sup>, siendo que como parte de ello se realizarán las consultas correspondientes ya que “el predio” tiene calificación especial conforme a lo advertido en el Informe Preliminar N° 02152-2022/SBN-DGPE-SDAPE. Asimismo, se le indicó y solicitó que cumpla con presentar los siguientes requisitos a fin de evaluar y dar trámite a su pedido: **i) formuló el pedido a favor de la “Asociación Ecológico y Conservación del Medio Ambiente El Granero”**, por lo que, a fin de determinar si tiene facultades para formular el presente pedido en representación de la “Asociación Ecológico y Conservación del Medio Ambiente El Granero” (y de ser el caso determinar si se está procediendo con la formalidad establecida en su estatuto), es necesario que su representada presente el certificado de vigencia de poder donde consten sus facultades o presente el estatuto que dio mérito a su inscripción en el Registro de Personas Jurídicas y de ser el caso sus modificatorias; **ii) presentar la solicitud dirigida a la entidad**

<sup>4</sup> Los numerales 137.2 y 137.4 del artículo 137° de “el Reglamento” establecen, respectivamente, lo siguiente: “Para determinar la libre disponibilidad del predio, se toma en consideración su ubicación, su naturaleza jurídica, y la existencia de otras restricciones que pueda presentar el predio. A tal efecto, se verifica si se superpone a zonas arqueológicas, zonas de riesgo no mitigable, zonas de playa protegida, derechos de vía u otra situación que restrinja o prohíba el otorgamiento de determinados derechos”; y, “Cuando la entidad requiera información adicional para la calificación sustantiva del pedido, obtiene información utilizando los mecanismos de interoperabilidad o la solicita a la entidad competente, para lo cual otorga un plazo de siete (07) días, suspendiéndose el plazo del procedimiento respectivo. (...)”.

competente en la cual se indique nombres y apellidos completos, domicilio y número de DNI, y en su caso, la calidad de apoderado o representante legal de la persona natural o jurídica o de la entidad a quien representa, así como, fecha y firma. Además, la solicitud debe contener la expresión concreta del pedido, indicando la ubicación y área del predio, número de la partida registral del predio en caso de encontrarse inscrito, la causal o supuesto legal al que se acoge, uso o finalidad al que se destinará el predio y el plazo para el que se solicita el otorgamiento del derecho, según corresponda; **iii)** si el solicitante o su representante es extranjero, se acompaña la copia del pasaporte o del carné de extranjería; **iv)** si el predio colinda con un río, laguna, lago u otra fuente de agua, se acompaña el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua que defina la faja marginal del cuerpo de agua; **v)** presentar la Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado, cuando el solicitante no es una entidad; y, **vi)** precisar de manera expresa el acto de administración (cesión en uso o usufructo) o el acto de disposición que solicita; y, que en función a ello cumpla con presentar los requisitos correspondientes de acuerdo a la normatividad vigente, a fin de realizar la calificación de la solicitud presentada. Para que subsane la observación advertida, se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de su notificación, bajo apercibimiento de tenerse como no presentada su solicitud, de conformidad al numeral 4 del artículo 143° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobada mediante el D.S. N° 004-2019-JUS;

**12.** Que, cabe señalar que “el Oficio” fue depositado el 26 de setiembre de 2022 en la casilla electrónica<sup>5</sup> asignada a “el administrado”, identificado con documento 42454852, conforme obra en la Constancia de notificación electrónica generada; por lo que, de conformidad con el quinto y sexto párrafos del numeral 20.4 del artículo 20<sup>6</sup> del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”), se le tiene por bien notificado. Asimismo, **el plazo para la subsanación de las observaciones contenidas en “el Oficio” vencia el 12 de octubre de 2022;**

**13.** Que, en el caso en concreto, “el administrado” no subsanó las observaciones advertidas en “el Oficio” dentro del plazo otorgado conforme se advierte de la revisión realizada al Sistema de Gestión Documental y al Sistema Integrado Documentario de esta Superintendencia; por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose, por tanto, **declarar inadmisibles la solicitud presentada** y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución. Sin perjuicio de que “el administrado” pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente;

**14.** Que, en atención a lo expuesto, se debe poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con “el ROF de la SBN”;

**15.** Que, por otro lado, se deja constancia que con el escrito (S.I. N° 05698-2023) presentado el 07 de marzo de 2023 a través de la Mesa de Partes de esta Superintendencia, la Asociación Ecológico y Conservación del Medio Ambiente El Granero, representada por su presidente, señor Edwin Miranda Gonzales, solicita la concesión del área 79 524,79 m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, siendo que el citado pedido está siendo materia de evaluación en el Expediente N° 336-2023/SBNSDAPE;

---

<sup>5</sup> El numeral 4.1 del artículo 4 del Decreto Supremo N° 004-2021-VIVIENDA “Decreto Supremo que dispone la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y aprueba su Reglamento”, define a la “casilla electrónica” de la siguiente manera:

**“4.1 Casilla electrónica:** Es el buzón electrónico asignado al administrado o administrada, creado en el Sistema Informático de Notificación Electrónica de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, para la tramitación confiable y segura de notificaciones y acuse de recibo; el cual se constituye en un domicilio digital en el marco de lo establecido en el artículo 22 del Decreto Legislativo N° 1412, que aprueba la Ley de Gobierno Digital”.

<sup>6</sup> **“Artículo 20. Modalidades de notificación**

(...)

**20.4 (...)**

*La entidad que cuente con disponibilidad tecnológica puede asignar al administrado una casilla electrónica gestionada por esta, para la notificación de actos administrativos, así como actuaciones emitidas en el marco de cualquier actividad administrativa, siempre que cuente con el consentimiento expreso del administrado. Mediante decreto supremo del sector, previa opinión favorable de la Presidencia del Consejo de Ministros y el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, puede aprobar la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica.*

*En ese caso, la notificación se entiende válidamente efectuada cuando la entidad la deposite en el buzón electrónico asignado al administrado, surtiendo efectos el día que conste haber sido recibida, conforme a lo previsto en el numeral 2 del artículo 25”.*

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, la Resolución N° 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informes Técnicos Legales N°s 0377-2023/SBN-DGPE-SDAPE, 0378-2023/SBN-DGPE-SDAPE y 0379-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de abril de 2023;

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por el señor **EDWIN MIRANDA GONZALES**, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones.

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

**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)), el mismo día de su aprobación.

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**

**CARLOS ALFONSO CARGÍA WONG**  
**Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal**  
**Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**