

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE BIENES
ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0068-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 7 de febrero del 2025

VISTO:

El Expediente N.º 772-2024/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento de **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada a la **MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA** por causal de incumplimiento de la finalidad, respecto del predio de **930 961,51 m²**, denominada Parcela 3 del terreno eriazo, ubicado en las pampas denominadas Piedras Gordas con frente a la Carretera Panamericana Norte, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, inscrita en la Partida N.º 12175571 del Registro de Predios de Lima, registrada con CUS N.º 41656 (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 Estatales¹ (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);

2. Que, de conformidad con los artículos 49º y 50º del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución N.º 0066-2022/SBN del 26 de setiembre del 2022, con el cual se aprueba Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 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;

¹ Aprobado por el Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

Respecto a los antecedentes de “el predio”

3. Que, en el caso en concreto, “el predio” fue independizado de un predio eriazado de mayor extensión inscrito a favor del Estado en mérito al Decreto Ley N.º 11061, el mismo que al estar destinado inicialmente en su totalidad a Parque Zonal según Ordenanza N.º 1018-MML del 29 de mayo de 2007, conforme consta inscrito en el asiento C00001 de la partida N.º 12175571 del Registro de Predio de Lima;

4. Que, mediante Resolución N.º 105-2010/SBN-GO-JAD del 6 de julio de 2010, inicialmente se aprobó la transferencia en administración (afectación en uso) del área de 1 219 875,81 m² a favor de la **MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA** (en adelante, “la afectataria”), en el marco de lo dispuesto en la Ordenanza N.º 1018-MML del 29 de mayo de 2007, para que sea destinado a Parque Zonal conforme obra inscrita en el asiento F00001 de la citada partida;

5. Que, mediante Resolución N.º 1090-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de octubre del 2022, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI) de esta Superintendencia, dispuso la extinción parcial del acto de administración, respecto del área de 288 914, 30 m², quedando subsistente a favor de “la afectataria” la afectación en uso del área remanente de **930 961,51 m² (“el predio”)** de acuerdo a lo señalado en el asiento E00002 de la acotada partida;

Respecto del procedimiento de extinción de la afectación en uso de “el predio” por causal de incumplimiento de la finalidad

6. Que, mediante Memorándum N.º 02285-2024/SBN-DGPE-SDS del 01 de octubre del 2024, la Subdirección de Supervisión (en adelante la “SDS”), remitió a esta Subdirección el Informe de Supervisión N.º 00337-2024/SBN-DGPE-SDS del 27 de septiembre de 2024 (en adelante “Informe de Supervisión”) y Plano de Diagnóstico-Ubicación N.º 1754-2024/SBN-DGPE-SDS, Plano Perimétrico N.º 1787-2024/SBN-DGPE-SDS y Plano Perimétrico N.º 1788-2024/SBN-DGPE-SDS, **concluyendo que, al haber determinado que “el predio” al tener diversos tipos de zonificación distintas al de ZRP que habría tenido inicialmente, la cual sirvió de sustento para el otorgamiento del acto administrativo y al contar con diversas ocupaciones, indicó que se evalué la extinción parcial de la afectación en uso otorgada;**

7. Que, el procedimiento administrativo de extinción de la afectación en uso, se encuentra regulado en el artículo 155° de “el Reglamento”, el numeral 6.4.1) y siguientes de la Directiva N.º 00005-2021/SBN denominada “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de afectaciones en uso de predios de propiedad estatal” (en adelante “la Directiva”), en concordancia con la Directiva N.º 003-2021/SBN, denominada “Disposiciones para la Supervisión de predios estatales” (en adelante “Directiva de Supervisión”) y sus modificatorias;

8. Que, de igual forma, los numerales 6.4.1.3 y siguientes de “la Directiva”, señalan que el inicio del procedimiento administrativo de extinción de la afectación en uso, se produce con la inspección técnica intempestiva que la entidad propietaria o administradora del predio, a través de la unidad de organización competente, a fin de determinar la situación física y legal del mismo, así como su adecuada utilización y cautela de acuerdo con los fines para los que fue dado la afectación en uso. Tratándose de predios del Estado bajo administración de la SBN, el procedimiento para la extinción de la afectación en uso está a cargo de la SDAPE, se inicia cuando recibe el Informe de Supervisión de la SDS; asimismo la renuncia de la afectación en uso está a cargo de la SDAPE;

9. Que, ahora bien, las causales de extinción se encuentran reguladas en el artículo 155° de “el Reglamento”, tales como: **a) incumplimiento de su finalidad; b) incumplimiento de la obligación impuesta para la presentación del expediente del proyecto; c) vencimiento del plazo de la afectación en uso; d) renuncia de la afectación; e) extinción de la entidad afectataria; f) consolidación de dominio; g) cese de la finalidad; h) decisión unilateral y de pleno derecho por parte de la entidad por razones de interés público; i) incumplimiento reiterado del pago de los tributos que afectan al predio; j) otras que determine por norma expresa.** A ello, se debe agregar, aquellas obligaciones que emanan del título de afectación en uso (acto administrativo);

10. Que, la “SDS” en el “Informe de Supervisión” señaló que, a través del Informe Preliminar N.º 00374-2024/SBN-DGPE-SDS del 13 de septiembre de 2024, realizó el análisis técnico-legal preliminar de “el predio”, verificando que: **i)** El titular registral es el Estado tal como se desprende de la Partida N.º 12175571 del Registro de Predios de Lima; **ii)** De las imágenes satelitales disponibles del Google Earth del 16 de febrero del 2024, se aprecia que en el interior de “el predio” existirían áreas residenciales siguiendo una traza urbana, así como zonas de expansión urbana y zonas aparentemente desocupadas; de igual forma, de las imágenes del Street View del año 2023 y 2013, se observa que “el predio” se encuentra parcialmente cercado por el lindero Oeste, colindante con la Panamericana Norte, en cuyo interior se aprecian vías de acceso y construcciones de material noble y otras de madera; **iii)** De la información contenida en el Memorándum N.º 01722-2024/SBN-PP del 23 de agosto de 2024, emitido por la Procuraduría Pública de la SBN, informó de la existencia de dos procesos judiciales: a) Un proceso de Desalojo planteado por la SBN, contra la Asociación de Vivienda Los Ángeles de Ancón (Legajo N.º 018-2011, Exp. N.º 00170-2013), la cual no interferiría con la actuación de supervisión, por cuanto se trata de acciones de defensa planteado por el Estado; b) un proceso de impugnación de resolución administrativa del Acuerdo de Consejo N.º 026 del 28 de enero de 2016, emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima (Legajo N.º 509-2019, Exp. N.º 06114-2016), que declara de interés la propuesta de iniciativa privada presentada por la Asociación Civil San Juan Bautista, denominada Parques Ecológicos San Pedro de Ancón, la cual tampoco interfiere con la actuación de supervisión, ya que de acuerdo a la revisión del visor “GEO Catastro” este proceso judicial recae sobre un predio colindante, c) en cuanto a los procesos de los Legajos N.º 089-2022, 109-2018, 069-2013 y 140-2011 cuyo estado es de no concluidos, éstos son procesos penales no enervando el derecho de propiedad del Estado; en tal sentido, indicó que correspondía continuar con las actuaciones de supervisión, de conformidad con la “Directiva de Supervisión”;

11. Que, la “SDS” indicó que conforme el acápite i), literal a), numeral 6.2.2 de la “Directiva de Supervisión”, establece entre otros que, en lo que respecta a la etapa sustantiva, la inspección no se lleva a cabo cuando se trate de verificar aspectos meramente formales considerados prescindibles (...). **En el presente caso, únicamente se verificó el cambio de la zonificación establecida en la Ordenanza N.º 1018-MML del 29 de mayo de 2007 (Zona de Recreación Pública – ZRP), modificada mediante la Ordenanza N.º 2103-MML del 31 de mayo de 2018 (Residencial de Densidad Media - RDM, Zona de Recreación Pública - ZRP y Otros Usos – OU), toda vez que la citada Ordenanza N.º 1018-MML es la que sustentó la emisión del acto administrativo materia de supervisión;**

12. Que, siguiendo esa línea, la “SDS” precisó que, el sustento por el cual esta Superintendencia otorgó la transferencia en administración (afectación en uso) a favor de “la afectataria”, fue en el marco de lo dispuesto en la Ordenanza N.º 1018-MML del 29 de mayo de 2007, la misma que aprobó el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo del distrito de Ancón, el cual forma parte de las Áreas de Tratamiento Normativo I y IV de Lima Metropolitana, aprobando el Plano de Zonificación respectivo y calificando las áreas del ámbito de las Pampas de Ancón y Piedras Gordas (donde recae “el predio”), como Zona de Recreación Pública (ZRP); sin embargo, posteriormente, a través de la Ordenanza N.º 2103-MML del 31 de mayo de 2018, se aprobó la propuesta de Organización y Estructuración Físico Espacial de las Pampas de Ancón y Piedras Gordas del Distrito de Ancón, aprobándose el nuevo Plano de Zonificación de Lima Metropolitana Ancón, Área de Tratamiento Normativo I y IV, modificando la zonificación de “el predio”, determinándose que éste se sitúa en un sector que actualmente cuenta con las siguientes zonificaciones: **i) Residencial de Densidad Media - RDM, ii) Zona de Recreación Pública - ZRP y iii) Otros Usos - OU;** además que cuenta con un área sin zonificación que se superpone con la Carretera Panamericana Norte - A6 (vía expresa), conforme a lo graficado en el Plano Diagnóstico - Ubicación N.º 1754-2024/SBN-DGPESDS del 24 de septiembre de 2024, sobre el cual se han definido 6 áreas, que por sus características específicas fueron tratadas de manera individual;

13. Que, en tal sentido, conforme a lo señalado por la “SDS” y según el Plano Diagnóstico - Ubicación N.º 1754-2024/SBN-DGPESDS del 24 de septiembre de 2024 se identificó las **Áreas 1 y 2** con Zonificación de Recreación Pública - ZRP, las **Áreas 3 y 4** con Zonificación de Otros Usos - OU, el **Área 5**, con Zonificación de Residencial de Densidad Media - RDM y el **Área 6** sin Zonificación, según lo aprobado mediante la Ordenanza N.º 2103-MML, es decir, **“el predio” a la fecha no tiene una sola zonificación de Recreación Pública - ZRP, que inicialmente habría tenido y que sirvió**

de sustento para el otorgamiento del acto administrativo materia de supervisión; por ende, a la fecha la situación jurídica de las **Áreas 3, 4, 5 y 6**, habría cambiado en cuanto a su zonificación, motivo por el cual no podría cumplirse con los fines para lo cual fue otorgado (Parque Zonal); adicionalmente, se debe tener presente que sobre dichas áreas se advierte que existen diversas ocupaciones, según las imágenes satelitales del Google Earth del 2 de marzo de 2024;

14. Que, por otro lado, la “SDS” informó que COFOPRI a través de la Solicitud de Ingreso N.º 19720-2024 comunicó que, sobre el ámbito del 452 048,15 m² que forma parte de “el predio” efectuaría acciones de formalización, conforme obra graficada en el Plano Diagnóstico-Ubicación N.º 1754-2024/SBN-DGPE-SDS del 25 de septiembre de 2024;

15. Que, continuando con las acciones de su competencia la “SDS”, informó que con Oficio N.º 01291-2024/SBN-DGPE-SDS del 15 de agosto del 2024, notificado mediante la mesa de martes de partes virtual el 16 de agosto del 2024, comunicó a “la afectataria” el inicio de las actuaciones de supervisión; asimismo, solicitó información respecto al cumplimiento de la finalidad asignada y de sus obligaciones, otorgándole un plazo de diez (10) días hábiles para remitir dicha información; no obstante, no brindó la información requerida;

16. Que, asimismo, la “SDS” a través del Oficio N.º 01316-2024/SBN-DGPE-SDS del 21 de agosto de 2024, notificado a través de su mesa de partes virtual el 22 de agosto de 2024, solicitó al Instituto Metropolitano de Planificación - IMP, información acerca de cuál es la zonificación actual del ámbito de “el predio”, así como remitir la(s) ordenanza(s) que la aprueba(n), para lo cual se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles, para remitir dicha información; sin embargo, vencido el plazo no brindó la información requerida. Cabe señalar que dicho requerimiento se efectuó para contar con certeza respecto de las ordenanzas publicitadas en el portal web del Instituto Metropolitano de Planificación - IMP: <https://portal.imp.gob.pe>;

Respecto a la competencia de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

17. Que, el subnumeral 8 del numeral 3.3 del artículo 3º de “el Reglamento” define a un “predio estatal” como: *“una superficie cerrada por un polígono que comprende el suelo, subsuelo y sobresuelo, bajo titularidad del Estado o de una entidad que conforma el SNBE, tales como terrenos, áreas de playa, islas, y otros de dominio privado y de dominio público. Incluye los terrenos estatales con edificaciones construidas por particulares para fines privados, que no forman parte del SNA, es decir, que no se encuentran bajo administración de alguna entidad estatal, independientemente del título jurídico en virtud del cual lo ejercen; ni tampoco están destinados al cumplimiento de sus fines, tales como sedes institucionales, archivos, almacenes, depósitos, oficinas, entre otros, independientemente de su uso efectivo”*;

18. Que, de otro lado, es importante mencionar que de conformidad al artículo 4º del Reglamento del Decreto Legislativo N.º 1439², concordante con el literal f) del artículo 5º de la Directiva N.º 0002-2021-EF/54.01, se desprende que un bien será considerado como un bien inmueble dentro del ámbito del Sistema Nacional de Abastecimiento - SNA, cuando se cumplan – de manera concurrente - las siguientes condiciones: **i)** cuente con edificaciones, **ii)** se encuentre bajo la administración de una entidad pública, independientemente del título jurídico en virtud del cual la ejercen; y, **iii)** se encuentre destinado al cumplimiento de sus fines, independientemente de su uso efectivo;

19. Que, en ese sentido, se debe precisar que, “el predio” fue otorgado con la finalidad de que sea destinado a “parque zonal” de acuerdo a la Resolución N.º 105-2010/SBN-GO-JAD del 6 de julio de 2010 la cual se sustentó conforme a lo dispuesto en la Ordenanza N.º 1018-MML para uso de Zona de Recreación Pública-ZRP, configurándose inicialmente como un espacio público conforme a la Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos, Ley N.º 31199 y su reglamento; sin embargo, posteriormente se advirtió que la citada Ordenanza fue modificada mediante Ordenanza N.º 2103-MML del 31 de mayo de 2018 para uso Residencial de Densidad Media - RDM, Zona de Recreación Pública - ZRP y Otros Usos - OU. Asimismo, se obtuvo de las imágenes del Google Earth del 02 de marzo de

² Decreto Supremo N.º 217-2019-EF, que aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo N.º 1439, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento

2024 que “el predio” presenta ocupaciones parciales de particulares, no evidenciándose ninguna edificación destinada a la prestación de algún servicio público a cargo de una entidad (fin institucional); en consecuencia, no se encuentra dentro del ámbito del Sistema Nacional de Abastecimiento, correspondiendo a esta Superintendencia continuar con la evaluación del presente procedimiento;

Respecto a las acciones realizadas por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal

20. Que, conforme a los actos y conclusiones arribadas por la “SDS”, descritas en los considerandos precedentes, y de la evaluación efectuada esta Subdirección, se dispuso el inicio del presente procedimiento administrativo y, por tanto, la imputación de cargos contra “la afectataria” según consta del contenido del Oficio N.º 08015-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de octubre de 2024 (en adelante “el Oficio”), con el cual se requirió los descargos correspondientes. Asimismo, se le informó que COFOPRI tiene el interés de realizar acciones de formalización en un área parcial de “el predio” (452 048,15 m²) por cuanto señaló se encuentra ocupado por asociaciones de vivienda. Para tal efecto, se otorgó el plazo de quince (15) días hábiles, computados desde el día siguiente de su notificación, de acuerdo al numeral 6.4.4 de “la Directiva” y el numeral 172.2 del artículo 172º del Texto Único Ordenado de la Ley de Procedimiento Administrativo General, Ley N.º 27444 (en adelante el “TUO de la LPAG”), bajo apercibimiento de continuar con la evaluación de la extinción de afectación en uso con la información que se cuenta a la fecha;

21. Que, tal como se indicó, “el Oficio” fue notificado a través de la mesa de partes virtual el 25 de octubre de 2024, asimismo, conforme a la Correspondencia-Cargo N.º 18101-2024/SBN-GG-UTD el 04 de noviembre de 2024; por tanto, de conformidad con el numeral 21.1) del artículo 21º del “TUO de la LPAG”, se tiene por bien notificado; igualmente, es preciso señalar que el plazo para emitir los descargos solicitados en “el Oficio” venció el 20 de noviembre del 2024, respectivamente;

22. Que, de otro lado, como parte del procedimiento, a través del Oficio N.º 08020-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de octubre de 2024, notificado el 19 de octubre de 2024, según consta en el Acuse de Recibo, se puso de conocimiento a la Contraloría General de la República, el inicio del procedimiento de extinción de la afectación en uso, conforme a lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 49º de “el Reglamento”; del mismo modo, se deberá comunicar el resultado de dichas acciones;

23. Que, mediante la Solicitud de Ingreso N.º 32576-2024, el Servicio de Parques de Lima SERPAR-LIMA de la Municipalidad Metropolitana de Lima, presentó los descargos respectivos, alegando los procesos judiciales que recaen sobre “el predio”, asimismo indicó que dichas acciones propondrían la recuperación, la defensa y protección del mismo, cumpliendo de esta manera con las obligaciones correspondientes, como afectataria. Asimismo, adjuntó el Informe N.º D000108-2024-SERPAR-LIMA-ODJ del 06 de noviembre de 2024 emitido por la Oficina General de Asesoría Jurídica, donde se detallan los procesos judiciales siguientes: i) Expediente 02037-2013-0-3398-JR-CI-01, Desalojo por Ocupación Precaria iniciado por SERPAR en contra de la Asociación de Comerciantes Señor Cautivo de Ayabaca, y, ii) Expediente 00170-2013-0-0909-JR-CI-01, Desalojo por Ocupación Precaria, iniciada por SERPAR y la SBN en contra de la Asociación de Vivienda Los Ángeles del Distrito de Ancón, Asoc. de Vivienda Señor de La Asunción Cachui, Asoc. de Vivienda Las Pampas de Piedras Gordas, y, Asoc. de Vivienda Las Pampas de Piedras Gorda damnificados de Ancón;

24. Que, en ese sentido, a través del Oficio N.º 09743-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 02 de diciembre de 2024, notificado la misma fecha mediante la Plataforma Nacional de Interoperabilidad (PIDE), se requirió al Servicio de Parques de Lima SERPAR - LIMA, informe sobre el estado actual de cada proceso judicial, y se precisó respecto a la ocupación del “Asentamiento Humano Asociación de Vivienda Civil Militar MY EP Marko Jara Schenone” que ocuparía parte de “el predio” conforme informó COFOPRI en su oportunidad, de contar con información relevante al respecto remitirla, para tal efecto se otorgó un plazo de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de notificado el presente documento, de acuerdo a lo establecido con el numeral 4 del artículo 143º del artículo del “TUO de la Ley N.º 27444”, bajo apercibimiento de continuar con la evaluación del procedimiento con la información que se tenga a la fecha; cuyo plazo venció el 18 de diciembre de 2024;

25. Que, dentro del plazo, SERPAR-LIMA presentó la Solicitud de Ingreso N.º 37147-2024 a través de la cual adjunto el informe N.º D000131-2024-SERPAR-LIMA-ODJ de fecha 13 de diciembre

de 2024, donde concluyó que, el Expediente 02037-2013-0-3398-JR-CI-01 y Expediente 00170-2013-0-0909-JR-CI-01 se encuentran en trámite ante el Poder Judicial, siendo que a la fecha no se ha emitido Sentencia firme. Asimismo, señaló que, no existe proceso judicial seguido contra el “Asentamiento Humano Asociación de Vivienda Civil Militar MY EP Marko Jara Schenone” por parte de “la afectataria”;

26. Que, asimismo, posteriormente mediante la Solicitud de Ingreso N.º 02380-2025, La Municipalidad de Metropolitana de Lima a través de la Gerente General de SERPAR-LIMA, Claudia Eliana Ruiz Canchapoma, solicitó la extinción de la afectación en uso por causal de renuncia de “el predio”, adjuntando el Informe elaborado por la Oficina General de Aporte y Patrimonio Inmobiliario, donde concluyo, entre otros, lo siguiente:

- 26.1. El Servicio de Parques de Lima (SERPAR LIMA), de acuerdo al artículo 1º de sus Estatutos aprobado por Ordenanza N.º 1784, establece que SERPAR es un Organismo Público Descentralizado de la Municipalidad Metropolitana de Lima, con personería jurídica de derecho público interno y con autonomía administrativa, económica y técnica que tiene como **función de promoción, organización, administración, desarrollo y mantenimiento de los Parques Metropolitanos, Zonales, Zoológicos y Botánicos de la Provincia de Lima**, con fines recreacionales, culturales, deportivos y de preservación del medio ambiente; así como, de la regulación, evaluación y control de las áreas verdes que impacten sobre el medio ambiente metropolitano. Para ello **tiene a su cargo el planeamiento, estudio, construcción, equipamiento, mantenimiento y administración directa o por terceros de los parques metropolitanos y zonales de Lima Metropolitana**.
- 26.2. Alegó que, se efectuó consulta a la Gerencia de Proyectos a través de la Subgerencia de Estudios y Ejecución de Proyectos sobre la extinción de la afectación en uso de “el predio”, la cual emite opinión técnica al respecto, adjuntando para ello, el Informe N° 007-2025/SERPAR-LIMA/GG/GPROY/SGEEP/RAPT el cual refiere que no se cuenta con algún tipo de proyecto de inversión ni en proceso ni en evaluación ni en ejecución con **respecto al área no invadida** de 58,457.00 m² la cual es parte del área matriz inscrita en la Partida N.º 12175571 del Registro de Predios de Lima, por lo tanto, **se concluye que no existe ningún proyecto por ejecutar**.
- 26.3. De igual manera, la Gerencia de Proyectos, señaló que: “Dicha área no cumple con las condiciones para implementar un parque zonal en cumplimiento con la ORDENANZA N.º 1852 “ORDENANZA PARA LA CONSERVACIÓN Y GESTIÓN DE ÁREAS VERDES EN LA PROVINCIA DE LIMA, que define el parque zonal como: áreas verdes de una extensión significativa cuyo radio de servicio es superior al de un distrito, destinadas a satisfacer necesidades de recreación activa y pasiva de una zona metropolitana, así como proveer servicios ambientales, y pueden contar con instalaciones e infraestructura como juegos infantiles, locales de espectáculos, centros de deporte, centros culturales, zonas de campamento, entre otras.
- 26.4. Además, señaló **respecto al área invadida**, que, en cumplimiento con lo indicado en la Directiva General del Sistema Nacional de Programación Multianual y Gestión de Inversiones, NO ES VIABLE la ejecución de alguna inversión, ya que para dar inicio a la elaboración de un expediente técnico **es necesario que el predio a intervenir cuente con el saneamiento físico legal y disponibilidad física del terreno**, asimismo dicha área se encuentra consolidada, lo cual imposibilita proyectar a futuro el cumplimiento de dichos requisitos”.
- 26.5. Adicionalmente, mediante el Memorando N.º D000019-2025-SERPARLIMA-OGAJ del 24 de enero del 2025, la **Oficina General de Asesoría Jurídica, opina favorablemente para solicitar la extinción de la afectación en uso por causal de renuncia del predio** ubicado en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N.º 12175571.

27. Que, de la información remitida por la Subdirección de Supervisión (Informe de Supervisión N.º 00337-2024/SBN-DGPE-SDS), y de la evaluación efectuada por esta Subdirección, se ha evidenciado que “la afectataria” no cumplió con la finalidad de la afectación en uso otorgada, puesto que se verificó lo siguiente:

- 27.1. “El predio” está inscrito a favor del Estado en mérito al Decreto Ley N.º 11061, a fin de destinarse a Parque Zonal en el marco de la Ordenanza N.º 1018-MML del 29 de mayo de 2007, conforme consta inscrito en el asiento C00001 de la partida N.º 12175571 del Registro de Predio de Lima.
- 27.2. “El predio” fue otorgado con la finalidad de que sea destinado a “parque zonal” de acuerdo a la Resolución N.º 105-2010/SBN-GO-JAD del 6 de julio de 2010 la cual se sustentó conforme a lo dispuesto en la Ordenanza N.º 1018-MML para uso de Zona de Recreación Pública-ZRP; posteriormente se advirtió que la citada Ordenanza fue modificada mediante Ordenanza N.º 2103-MML del 31 de mayo de 2018 para uso Residencial de Densidad Media - RDM, Zona de Recreación Pública - ZRP y Otros Usos - OU. Asimismo, se obtuvo de las imágenes del Google Earth del 02 de marzo de 2024 que “el predio” presenta ocupaciones parciales de particulares.
- 27.3. Al respecto, SERPAR-LIMA en su calidad de organismo público descentralizado de la Municipalidad Metropolitana de Lima, y en cumplimiento de las obligaciones de “la afectataria” informó sobre las acciones judiciales en curso con los cuales habrían buscado la recuperación de “el predio”, asimismo, alegó que en las áreas libres de “el predio” no existiría ningún proyecto por ejecutar y sobre las áreas ocupadas estas requerirían el saneamiento físico legal y la disponibilidad física; sin embargo, no se cuenta con ella, por ende solicitó la extinción de la afectación en uso por causal de renuncia. No obstante, dicha solicitud no procede, dado que, uno de los requisitos que debe cumplir “la afectataria” es que “el predio” no debe encontrarse ocupado por persona distinta y habiéndose solicitado de oficio, sin la existencia de ningún procedimiento iniciado como es en el presente caso (extinción por causal de incumplimiento), por tal razón, se continuó con el procedimiento regular conforme lo concluido en el “Informe de Supervisión”.
- 27.4. Se advirtió que, según la información que obra en la Partida N.º 12175571 del Registro de Predios de Lima, se tiene que el área de “el predio” es de 930 961,51 m², y según la base gráfica de la SBN, tiene un área de 930 961,50 m², observándose una diferencia de 0,01 m², sin embargo, se encuentra dentro del rango de Tolerancias Catastrales establecidos en la “Directiva N.º 001-2008-SNCP/CNC Tolerancias Catastrales - Registrales”.
- 27.5. Se precisa que, esta Subdirección efectuó la revisión en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales (SINABIP) con la que cuenta la SBN, dando cuenta entre otros, de la Ficha Técnica N.º 2450-2017/SBN-DGPE-SDS del 08 de noviembre de 2017, donde se detalló principalmente que sobre el área de 830 255,37 m² que formaría parte de “el predio” actualmente inscrito, lo siguiente: *“(…) se observó una ocupación del predio por parte de la denominada “Asociación de Vivienda Civil Militar MY EP Marko Jara Schenone” donde se observa que el predio se encuentra delimitado por un muro de ladrillo y columnas de concreto por el lado oeste y parte del norte. Siendo su acceso por dos portes de fierro ubicado en el lado oeste del predio, frente a la carretera panamericana norte. Dentro de logró ver unas 1500 edificaciones aproximadamente, donde la mayoría son de material prefabricado y algunos de material noble. De un piso en su totalidad, con fines de vivienda la ocupación del terreno se estaría realizando desde hace unos 8 años aproximadamente. Cabe indicar que por el medio del predio cruzan unos postes de alta tensión. Asimismo, el área ocupada no cuenta con servicios básicos propios (agua, luz, desagüe) (…)”*.
- 27.6. Asimismo, conforme a lo señalado por la “SDS” y según el Plano Diagnóstico - Ubicación N.º 1754-2024/SBN-DGPE-SDS del 24 de septiembre de 2024 se identificó, entre otros, que las Áreas 3 y 4 tienen Zonificación de Otros Usos - OU, el Área 5, con Zonificación de Residencial de Densidad Media - RDM y el Área 6 sin Zonificación, según lo aprobado mediante la Ordenanza N.º 2103-MML, **concluyendo que “el predio” a la fecha no tiene**

zonificación de Recreación Pública - ZRP; por ende, a la fecha la situación jurídica de dichas áreas habría cambiado en cuanto a su zonificación, motivo por el cual no podría cumplirse con los fines para lo cual fue otorgado (Parque Zonal).

27.7. Además, que mediante la Solicitud de Ingreso N.º 02380-2025, la Municipalidad de Metropolitana de Lima a través de la Gerente General de SERPAR-LIMA, Claudia Eliana Ruiz Canchapoma, solicitó la extinción de la afectación en uso por causal de renuncia de "el predio", adjuntando el Informe elaborado por la Oficina General de Aporte y Patrimonio Inmobiliario en el cual, entre otros, indica que no es viable la ejecución de alguna inversión, ya que para dar inicio a la elaboración de un expediente técnico es necesario que el predio a intervenir cuente con el saneamiento físico legal y disponibilidad física del terreno, asimismo dicha área se encuentra consolidada, lo cual imposibilita proyectar a futuro el cumplimiento de dichos requisitos.

28. Que, en consecuencia, ha quedado probado objetivamente que "el predio" no sería de utilidad a "la afectataria" a la fecha, por la situación física-legal en la que se encuentra (ocupaciones parciales) y por no contar a futuro con la ejecución de otros proyectos en el mismo, aunado a ello, que mediante la Ordenanza N.º 2103-MML del 31 de mayo de 2018 se modificó el uso total de "el predio" de ZRP a uso Residencial de Densidad Media - RDM, Zona de Recreación Pública - ZRP y Otros Usos – OU, además que la afectataria ha indicado que no ejecutará algún proyecto de inversión; en consecuencia, corresponde a esta Subdirección **declarar la extinción de la afectación en uso por causal de incumplimiento de la finalidad, retornando su administración en favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**;

29. Que, de conformidad con el artículo 67º de "el Reglamento" al emitirse la resolución que declare la extinción de la afectación en uso, el predio debe ser devuelto dentro del plazo de diez (10) días de haber quedado firme la Resolución a la unidad orgánica competente o la SBN, de ser el caso, quien procederá a recibir el predio de propiedad de la entidad o del Estado mediante la correspondiente Acta de Recepción, de conformidad con "el Reglamento" y el numeral 6.4.6.4 de "la Directiva". Asimismo, en aquellos casos en que la entidad afectataria no se encuentre ocupando el predio afectado o exista alguna otra situación que haga imposible la suscripción del Acta de Entrega - Recepción, debe dejarse constancia del hecho en el documento de cierre del expediente, de conformidad con "el Reglamento" en su parte pertinente, y los numerales 6.4.8.2 y 6.4.8.3 de "la Directiva";

30. Que, además, corresponde poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión y a la 07Procuraduría Pública de la SBN, para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el "ROF de la SBN";

De conformidad con lo dispuesto en "TUO de la Ley N.º 29151", "el Reglamento", el "ROF de la SBN", el Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 Ley de Procedimiento Administrativo General, "la Directiva", Resolución N.º 0012-2025/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N.º 0073-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de febrero del 2025.

SE RESUELVE:

Artículo 1º: DISPONER la EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO otorgada a la **MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA** por causal de incumplimiento de la finalidad, respecto del predio de **930 961,51 m²**, denominada Parcela 3 del terreno eriazado, ubicado en las pampas denominadas Piedras Gordas con frente a la Carretera Panamericana Norte, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, inscrita en la Partida N.º 12175571 del Registro de Predios de Lima, registrada con CUS N.º 41656, conforme a los fundamentos expuestos.

Artículo 2º: COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión y Procuraduría Pública de esta Superintendencia, asimismo a la Contraloría General de La Republica, para conocimiento y fines.

Artículo 3º: REMITIR copia de la presente resolución al Registro de Predios de Lima de la Zona Registral N.º IX - Sede Lima, para su inscripción correspondiente.

Artículo 4°: Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

Firmado por:
Fernando Javier Luyo Zegarra
Subdirector(e)
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal