

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE BIENES
ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0212-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 21 de marzo del 2025

VISTO:

El Expediente N.° 1129-2023/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DIOS PROVEERÁ**, representado por su presidenta, Ada Murillo Briceño, mediante la cual peticiona la **CESIÓN EN USO** del área de 3 972,93 m² que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida N.° 12172773 del Registro de Predios de Lima y anotado en el SINABIP con el CUS N.° 41089 (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, 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 Estatual - 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 escrito s/n (S.I. N.° 28208-2024), presentado el 16 de octubre de 2023 a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, la **ASOCIACIÓN DIOS PROVEERÁ** (en adelante "la administrada"), representado por su presidenta, Ada Murillo Briceño, solicitó la cesión en uso, por el plazo de 10 años, de un área de 3 972,93 m², ubicada en el distrito de Pachacamac, provincia y departamento de

Lima, inscrita en la partida N.° 12172773 del Registro de Predios de Lima, con la finalidad de destinarlo a albergue¹ y recreación para niños y adolescentes desamparados o en riesgo de desamparo. Para cuyo efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** Certificado de vigencia (Código de Verificación N.° 10686837) del 04 de octubre de 2023; **ii)** Certificado de vigencia (Código de Verificación N.° 66327937) del 29 de setiembre de 2023; **iii)** Proyecto o plan conceptual para el albergue y recreación para niños y adolescentes desamparados o en riesgo de desamparo; **iv)** Memoria descriptiva de diciembre de 2022; **v)** Plano de arquitectura – distribución de noviembre de 2022; **vi)** Plano perimétrico de octubre de 2022; **vii)** Plano de ubicación y localización; **viii)** Cronogramas de obra; **ix)** Presupuesto; **x)** Certificado literal de la Partida N.° 12172773 del Registro de Predios de Lima; **xi)** Certificado de Búsqueda Catastral del 29 de diciembre de 2022 (Publicidad N.° 7182869), expedido por la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N.° IX – Sede Lima, respecto a un área de 3 972,93 m²; y, **xii)** copia de la Constancia de posesión para fines de trámite de servicios básicos N.° 0974-2020-MDP/GDUR/SGOPCHU del 21 de febrero de 2020, respecto a un área de 2 250,00 m²;

4. Que, el procedimiento de **cesión en uso** se encuentra regulado en el Subcapítulo III del Capítulo III del Título II de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en el numeral 161.1 del artículo 161 que por la cesión en uso se otorga a un particular el derecho excepcional de usar temporalmente a título gratuito un predio de dominio privado estatal, a efectos que lo destine a la ejecución de un proyecto sin fines de lucro de desarrollo social, cultural, deportivo y/o de forestación que coadyuven a los fines estatales. En forma excepcional, puede constituirse sobre predios estatales 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, conforme a lo establecido en el párrafo 90.2 del artículo 90 de “el Reglamento”;

5. Que, los requisitos y el procedimiento se encuentran desarrollados en el artículo 100 y en el numeral 153.4 del artículo 153 de “el Reglamento” de conformidad con el artículo 163 del citado marco legal, debiendo tenerse presente que la Directiva N.° DIR-00005-2021/SBN, denominada “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de afectaciones en uso de predios de propiedad estatal”, aprobada mediante Resolución N.° 0120-2021/SBN, es de aplicación supletoria al presente procedimiento en mérito a la Segunda Disposición Complementaria Final de la citada Directiva. 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 inadmisibile la solicitud** y la conclusión del procedimiento (numeral 136.2, artículo 136 de “el Reglamento”);

6. Que, por su parte, el subnumeral 1 del numeral 56.1 del artículo 56 de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia solo es competente para tramitar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de 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. 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**;

7. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, la presente Subdirección

¹ De acuerdo a lo indicado por “la administrada”, el albergue será para niños (desde 0 a 12 de años de edad), adolescente y jóvenes (de 12 a 16 años de edad), jóvenes mayores (de 17 a 24 años de edad) en donde se brindará los cuidados necesarios, talleres de reforzamiento académico, ayuda psicológica, alimentación, servicios de formación espiritual-religiosa, etc.

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;

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 02837-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de noviembre de 2023, en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** “el predio” (área de 3 972,93 m²) forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida N.º 12172773 del Registro de Predios de Lima y está anotado en el SINABIP con el CUS N.º 41089; **ii)** un área de 6,45 m² (representa el 0.16% de “el predio”) recae sobre el CUS N.º 155039 de tipo provisional correspondiente a una estructura proyectada de Sedapal RRP-03; asimismo, un área de 6,45 m² (representa el 0.16% de “el predio”) recae sobre el Expediente N.º 472-2021/SBNSDDI; **iii)** “el predio” recae sobre la zonificación PTP- Protección y Tratamiento Paisajista, de acuerdo a lo encontrado en la página web del Instituto Metropolitano de Planificación – IMP; **iv)** “el predio” se encuentra sobre zona de riesgo alta por precipitaciones y derrumbes (fuente: Geocatmin de Ingemmet); **v)** no se aprecian conexiones eléctricas domiciliarias ni infraestructura de servicio de alumbrado público ni servicio de gas natural ni cualquier otro distribuidor de energía; asimismo, no se aprecia infraestructura de servicios de agua o recursos hídricos ni de alcantarillado; **vi)** la totalidad de “el predio” recae sobre los siguientes procesos judiciales: **a)** Legajo N.º 063-2014: proceso judicial de mejor derecho de propiedad contra la Comunidad Campesina de Llanavilla (en proceso) y **b)** Legajo N.º 067-2007: la Municipalidad Distrital de Pachacamac solicitó la nulidad de la Resolución N.º 160-2006/SBN-GO-JAR que dispuso la inmatriculación de “el predio” (concluido); y, **vii)** de la visualización de la imagen satelital del Google Earth (2017 – 2023), “el predio” se aprecia parcialmente sobre ladera del cerro Zorritos, en parte de “el predio” se observan edificaciones y en su interior se visualiza una trocha de acceso a otros lotes aledaños;

Sobre la titularidad de “el predio”

9. Que, en el Informe Preliminar N.º 02837-2023/SBN-DGPE-SDAPE se advirtió que “el predio” recae totalmente sobre el predio de mayor extensión inscrito en la partida N.º 12172773 del Registro de Predios de Lima (CUS N.º 41089), por lo que corresponde hacer las siguientes precisiones sobre el CUS N.º 41089:

9.1 Mediante la Resolución N.º 160-2006/SBN-GO-JAR del 29 de noviembre de 2006, la ex Jefatura de Adquisiciones y Recuperaciones de la SBN, dispuso la primera inscripción de dominio a favor del Estado de un área de 4 920 310,49 m², ubicada en la zona Quebrada Retamal en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, contra la cual la Municipalidad Distrital de Pachacamac interpuso recurso de reconsideración, el mismo que fue declarado infundado a través de la Resolución N.º 001-2007/SBN-GO-JAR del 24 de enero de 2007. Asimismo, contra esta última resolución la citada comuna interpuso recurso de apelación, siendo que mediante la Resolución N.º 013-2007/SBN-GO del 14 de marzo de 2007 la ex Gerencia de Operaciones de la SBN desestimó el mencionado recurso. Posteriormente, con Resolución N.º 123-2007/SBN-GO-JAR del 31 de julio de 2007, la ex Jefatura de Adquisiciones y Recuperaciones modificó el Artículo 1 de la Resolución N.º 160-2006/SBN-GO-JAR, disponiendo la primera inscripción de dominio a favor del Estado del área de 4 892 201,33 m², inscribiéndose la misma en la partida N.º 12172773.

9.2 En el informe preliminar antes citado, se indica que sobre “el predio” recae el proceso judicial de impugnación de resolución administrativa en los seguidos por la Municipalidad Distrital de Pachacamac contra la SBN (Legajo N.º 067-2007 – Expediente Judicial N.º 11817-2007-0-1801-JR-CA-10), el cual concluyó desfavorable para la SBN. Sobre este proceso judicial tenemos que, en el asiento D00005 de la partida N.º 12172773 obra inscrita la “**SENTENCIA DE NULIDAD DEL ACTO JURÍDICO: Mediante Resolución N° 13 de fecha 13/06/2012, expedida por el 6° Juzgado**”

*Transitorio Especializado en lo Contencioso Administrativo, (...) aclarada por Resolución N° 23 de fecha 09/05/2022, expedidas por el 10° Juzgado Especializado en lo Contencioso Administrativo, (...) se declaró fundada en parte la demanda y Nula la Resolución N° 13-2007/SBN-GO del 14/05/2007, la Resolución N° 001-2007/SBN-GO-JAR, del 24/01/2007 y la Resolución N° 160-2006/SBN-GO-JAR publicada en el Diario Oficial El Peruano el 04/12/2006, en consecuencia, se deja sin efecto el extremo que señala la Zona de Quebrada Retamal se ubica en el Distrito de Villa María del Triunfo*².

- 9.3** Cabe precisar que en atención a mandatos judiciales del proceso judicial antes indicado, mediante la Resolución N.° 62-2017/SBN-DGPE del 18 de abril de 2017, la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante “DGPE”) de esta Superintendencia resolvió **“Declarar la NULIDAD de las Resoluciones N° 013-2007/SBN-GO de fecha 14 de marzo de 2007, la Resolución N° 001-2007/SBN-GO-JAR de fecha 24 de enero de 2007 y la Resolución N° 160-2006/SBN-GO-JAR, publicado en el Diario Oficial El Peruano el día 04 de diciembre de 2006, por las consideraciones expuestas en los considerandos precedentes”**. Al respecto, es pertinente traer a colación que en el considerando 27.2 de la Resolución N.° 0088-2023/SBN-DGPE del 13 de octubre de 2023 (Expediente N.° 472-2021/SBNSDDI) se indica que **“Es pertinente dilucidar si existe discrepancia entre lo resuelto por la Resolución 062-2017/SBN-DGPE del 18 de abril de 2017, que dispuso la nulidad de las Resoluciones citadas (parte resolutive) en contraposición a lo dispuesto por Sexto Juzgado Transitorio Especializado en lo Contencioso Administrativo, a través de la Resolución 13 del 13 de junio de 2012 (Expediente Judicial 11817-2007-0-1801-JR-CA-10). Al respecto, y de la revisión de lo actuado no se evidencia discrepancia, toda vez que, la resolución judicial se deja sin efecto el extremo que señala que la zona de quebrada Retamal se ubica en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima y declara infundada la pretensión accesoría para que la demandada se abstenga de ordenar la inscripción del predio matriz”**. Por tanto, se colige que, **por falta de delimitación entre los distritos de Pachacamac y Villa María del Triunfo, el órgano jurisdiccional no ha establecido en qué distrito se ubica “el predio”**.
- 9.4** Asimismo, en el Informe Preliminar N.° 02837-2023/SBN-DGPE-SDAPE, se indica que sobre “el predio” recae el proceso judicial de mejor derecho de propiedad en los seguidos por la Comunidad Campesina de Llanavilla contra la SBN (Legajo N.° 063- 2014 – Expediente Judicial N.° 0041-2014), el cual se encuentra en trámite;

10. Que, adicionalmente, se advirtió en el Informe Preliminar N.° 02837-2023/SBN-DGPE-SDAPE que un área de 6,45 m² (representa el 0.16 % de “el predio”) recae sobre el predio de mayor extensión anotado con CUS Provisional N.° 155039, el cual se generó como parte del procedimiento de transferencia de inmueble de propiedad del Estado en mérito al Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N.° 1192 (Expediente N.° 472-2021/SBNSDDI) seguido por SEDAPAL, siendo que mediante la Resolución N.° 0820-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de setiembre de 2021 la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de la SBN dispuso, entre otros, independizar el área comprendida en el CUS N.° 155039 de la partida N.° 12172773 y aprobó su transferencia a favor de SEDAPAL. Posteriormente, mediante la Resolución N.° 0088-2023/SBN-DGPE del 13 de octubre de 2023, la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal declaró la nulidad de oficio de la Resolución N.° 0820-2021/SBN-DGPE-SDDI;

11. Que, en el Informe Preliminar N.° 02837-2023/SBN-DGPE-SDAPE también se advirtió que “el predio” recae totalmente sobre el predio de mayor extensión anotado en el SINABIP con el CUS Provisional N.° 50875, por lo que corresponde hacer las siguientes precisiones sobre el citado CUS:

- 11.1** En virtud de la Ley N.° 11061 y los Decretos Leyes Nros. 14197 y 17716, el Estado es propietario del

² Expediente Judicial N.° 11817-2007-0-1801-JR-CA-10

predio de 416 hectáreas (41 610,00 m²), ubicado a la altura del km 8.5 del Sector Quebrada de Retamal Manchay, frente a la Av. Víctor Malásquez al Noroeste del Ecosistema Frágil Lomas de Lúcumo, distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, habiendo resuelto el Ministerio de Vivienda y Construcción (hoy Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento) mediante Resolución Suprema N.º 0121-79-VC-5600 del 06 de junio de 1979, afectarlo en uso en favor del Concejo Provincial de Lima (hoy la Municipalidad Metropolitana de Lima), para que previa priorización en su utilización, sea destinado a “relleno sanitario”, situación que se encuentra anotada en el CUS Provisional N.º 50875, sin embargo, no cuenta con inscripción registral a la fecha.

- 11.2** Posteriormente, mediante la Resolución N.º 0916-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de setiembre de 2019 (Expediente N.º 533-2019/SBNSDAPE), esta Subdirección extinguió la precitada afectación en uso por incumplimiento de finalidad, reasumiendo el Estado la administración del mismo;

Sobre la libre disponibilidad de “el predio”

12. Que, ahora bien, el numeral 137.2 del artículo 137 (calificación sustantiva de la solicitud) de “el Reglamento” establece que: *“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”*; por tanto, para determinar la libre disponibilidad de “el predio” se debe tomar en consideración su ubicación, su naturaleza jurídica y la existencia de otra situación que restrinja o prohíba el otorgamiento de determinados derechos sobre el mismo;

13. Que, en el presente caso tenemos que, “el predio” recae sobre la zonificación Protección y Tratamiento Paisajista - PTP de acuerdo a lo señalado en el Informe Preliminar N.º 02837-2023/SBN-DGPE-SDAPE, habiéndose advertido sobre el particular que, en el literal g) del numeral 1 del artículo 8 de la Ordenanza N.º 1852-MML³, Ordenanza para la conservación y gestión de áreas verdes en la provincia de Lima, se señala que: **“Artículo 8.- Tipos de Áreas Verdes de Uso Público. 1. Parques urbanos y periurbanos: (...) g) Parques de Protección Paisajística. - Son todas las áreas zonificadas como de protección y tratamiento paisajista - PTP en la Provincia de Lima, y en las cuales se realizarán acciones de forestación o enverdecimiento con especies vegetales, que permiten la conservación de laderas y la prevención de ocupación informal y reducción de riesgos ante desastres naturales”**;

15. Que, considerando lo antes indicado, es oportuno traer a colación que en sede procedimental, de acuerdo al principio de verdad material, *“la autoridad administrativa competente deberá verificar plenamente los hechos que sirven de motivo a sus decisiones, para lo cual deberá adoptar todas las medidas probatorias necesarias autorizadas por la ley, aun cuando no hayan sido propuestas por los administrados o hayan acordado eximirse de ellas”* (subnumeral 1.11 del numeral 1 del artículo IV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con el D.S. N.º 004-2019-JUS, en adelante “TUO de la Ley N.º 27444”);

14. Que, en este contexto, a fin de determinar si existe alguna situación que restrinja o prohíba el otorgamiento de derechos como el solicitado por “la administrada”, sobre predios zonificados como de protección y tratamiento paisajista – PTP en la Provincia de Lima, mediante el Memorando N.º 06016-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de diciembre de 2023, esta Subdirección requirió la opinión⁴ de la

³ Publicada en el Diario Oficial “El Peruano” el 28 de diciembre de 2014.

⁴ Esto concordante con el artículo 98º de “el Reglamento”, el cual establece lo siguiente:

“Artículo 98.- Suspensión de plazos para la aprobación de actos de administración y disposición

Los plazos de los procedimientos para la aprobación de actos de administración o disposición se suspenden cuando se requiera información o documentación a otras entidades. En caso de vencimiento del plazo otorgado a la entidad para la remisión de información o documentación sin que haya cumplido con lo solicitado, la entidad solicitante puede continuar con el procedimiento y resolver con la información con la que

Dirección de Normas y Capacitación (en adelante “DNR”) de esta Superintendencia, situación que se hizo de conocimiento de “la administrada” a través del Oficio N.º 09363-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de diciembre del 2023;

16. Que, es de precisar, que a través del Informe N.º 00155-2023/SBN-DNR del 20 de diciembre de 2023, la “DNR” concluyó que *“Corresponde al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento conforme a sus competencias, así como a su participación en la reglamentación de la Ley N° 31199, emitir opinión respecto a la condición jurídica de los Parques de Protección Paisajística, así como a la vigencia del literal g) del numeral 1 del artículo 8 de la Ordenanza N° 1852 (...)”*;

17. Que, en tales circunstancias, esta Subdirección vio por conveniente requerir la siguiente información:

17.1 En atención al Oficio N.º 00063-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de enero de 2024, mediante el Oficio N.º 154-2024-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DUDU (S.I. N.º 06053-2024), presentada el 06 de marzo de 2024 a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, la Dirección de Urbanismo y Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento remitió el Informe Técnico Legal N.º 017-2024-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DUDU-Lpg-Vmz del 05 de marzo de 2024, en el que opinó, sobre la Ley N.º 31199 – “Ley de gestión y protección de los espacios públicos” y la Ordenanza N.º 1852-MML, que: *“En el caso de la Ordenanza N° 1852, los Parques de Protección Paisajista zonificados PTP, se considerarían como espacios públicos en caso estos sean parte del Plan Metropolitano de Áreas Verdes de Lima o de los Planes Distritales de Áreas Verdes y/o de los inventarios de áreas verdes o arbolado urbano, o ser parte del Sistema Urbanístico de Espacios Públicos del Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima 2021-2040 (PLANMET 2040). Ello considerando, además, lo dispuesto en los artículos 5, 7, 8 y 9 del Reglamento”*;

17.2 En atención al Oficio N.º 00072-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de enero de 2024, mediante el Oficio N.º D000072-2024-MML-GDU-SPHU (S.I. Nros. 01667-2024 y 01845-2024), presentado el 23 y 24 de enero de 2024 a través de la Mesa de Partes Virtual y Presencial de esta Superintendencia, la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, sobre la base del Informe Técnico N.º D000148-2024-MML-GDU-SPHU-DC de fecha 19 de enero de 2024, comunicó, entre otros, lo siguiente: *“i) Según el Mapa de Clasificación del Suelo del PLANMET 2040 aprobado mediante Ordenanza N° 2499-2022-MML de fecha 16-09-2022 que aprueba el Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima 2021-2040, el predio materia de consulta, se ubica en Suelo de Conservación. (...) iii) Según el Plano de Zonificación del Plan Específico Estudio de Planeamiento Urbano, Propuesta de Zonificación y Esquema Vial de la Quebrada Retamal, Sector Santa Rosa de Manchay, distrito de Pachacamac, aprobado con Ordenanza N° 2561-MML del 10-08-2023, que modifica la Ordenanza N° 1146-MML del 20-06-2008 y su actualización mediante Ordenanza N° 2236-MML del 14-02-2020, el predio se encuentra ubicado en zonificación **Protección de Tratamiento Paisajista – PTP**, en dicha zonificación se prohíbe la ocupación de áreas de pendiente pronunciada (laderas de cerro) calificadas como Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP), así como, de 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”*.

17.3 Con el Oficio N.º 01503-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de marzo de 2024, reiterado con el Oficio N.º 03365-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de mayo del 2024, se solicitó a la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima que aclare si

cuenta, siempre que no perjudique derechos de terceros”.

está prohibida la ocupación (habilitación y edificación) de “el predio” por tener la calificación de Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP); y, si “el predio” está premunido bajo la protección de lo dispuesto en el literal g) del numeral 1 del artículo 8 de la Ordenanza N.º 1852.

- 17.4** Mediante el Oficio N.º D000412-2024-MML-GDU-SPHU (S.I. N.º 17147-2024 y 17206-2024), presentado el 20 y 21 de junio de 2024 a través de la Mesa de Partes Virtual y Presencial de esta Superintendencia, la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima advirtió adicionalmente lo siguiente sobre “el predio”: *“De conformidad con la Ordenanza N.º 228-MML y Ordenanza N.º 1056-MML, Ordenanza que aprueba el Plano de Clasificación del Suelo Metropolitano por Condiciones Generales de Uso, se ubica en Área de Expansión Urbana. No se encuentra afecto por ninguna Vía perteneciente al Sistema Vial Metropolitano de Lima, aprobado con Ordenanza N.º 341-MML del 06-12-2001 y sus modificatorias. Con relación a la zonificación, (...) el predio materia de consulta se encuentra ubicado en zonificación Protección y Tratamiento Paisajista – PTP, de conformidad con el Plano de Reajuste Integral de Zonificación de los Usos del Suelo de la Cuenca Baja del Río Lurín, conformante del Área de Tratamiento Normativo I, aprobado con Ordenanza N.º 1146-MML del 20-06-2008 y actualizado por Ordenanza N.º 2236-MML del 14-02-2020. Finalmente, en cuanto a la compatibilidad de uso, según el Índice de Usos para la ubicación de Actividades Urbanas aprobado con Ordenanza N.º 933-MML, no se han consignado actividades urbanas en la zonificación Protección y Tratamiento Paisajista - PTP, correspondiendo más bien la protección paisajista de las áreas que ocupan dicha zonificación”.*
- 17.5** En atención al Oficio N.º 04060-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de mayo de 2024, reiterado con el Oficio N.º 05899-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de julio de 2024, mediante el Oficio N.º 0831-2024-MML-IMP-DE (S.I. N.º 20412-2024), presentado el 18 de julio de 2024 a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, el Instituto Metropolitano de Planificación, representado por su Director Ejecutivo, señaló lo siguiente: *“El predio en materia de consulta, según el PLANMET 2040 se encuentra ubicado en la clasificación de suelo de conservación. El Suelo de Conservación incluye las áreas que deben ser protegidas por sus valores naturales, paisajísticos, ecológicos, y deben preservarse de la acción urbanizadora y conservarse, sin alteración ni deterioro; y por Protección del Riesgo. El predio de forma referencial se encuentra superpuesta a las Lomas extraordinarias, que forman parte de la Estructura Ecológica identificada en el PLANMET 2040. Esto ha sido definido en el capítulo de “Sistema de Espacios abiertos y ecosistemas”. (...) Teniendo en cuenta la ordenanza N.º 1852, y a estar ambos lotes localizados en PTP son considerados como zonas de protección paisajística. (...) De acuerdo con el Decreto Supremo 012-2022 y a la ley 31313, Ley de Desarrollo Sostenible, el suelo de conservación puede ser zonificado como zona de reglamentación especial (ZRE) y zona de recreación pública (ZRP). Actualmente la zonificación vigente del predio es de PTP. Con la normatividad actual se eliminar la zonificación de PTP. (...) Por lo tanto, se concluye que, concordante con la definición de PTP y ser parte de la infraestructura ecológica (estructura ecológica), y ser parte de un suelo de conservación, la vocación principal del predio en mención es de Recreación Pública y por lo tanto establece la posibilidad de convertirse en un espacio público”.*
- 17.6** Con el Oficio N.º 05898-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de julio de 2024, reiterado el Oficio N.º 07919-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de octubre de 2024, se solicitó a la Municipalidad Distrital de Pachacámac que informe lo siguiente: i) si “el predio” (zonificados como de protección y tratamiento paisajista – PTP) forma parte de los Planes Distritales de Áreas Verdes y/o de los inventarios de áreas verdes o arbolado urbano; ii) si “el predio” se encuentra superpuesto con alguna red vial, concesiones viales, proyectos y/o anillos viales en dicha zona; y, iii) si el proyecto de albergue de niños y adolescentes es compatible con la zonificación. No obstante, a la fecha la citada comuna no remitió la información solicitada.

17.7 En atención al Oficio N.º 07918-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de octubre de 2024, mediante el Oficio N.º 1300-2024-MML-IMP-DE (S.I. N.º 31020-2024), presentado el 25 de octubre de 2024 a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, el Instituto Metropolitano de Planificación, representado por su Director Ejecutivo, señaló, entre otros, que: *“ante la carencia de identificación de límites o tramos saneados sobre las fuentes de primer orden, se ha realizado la búsqueda de información del Expediente de la Ley N.º 13796 que crea el distrito de Villa María del Triunfo el cual obra en el Congreso de la República, el referido expediente cuenta con un Plano del Proyecto de creación del distrito, a escala 1:20000 (...). Del cuadro de datos técnicos de coordenadas Datum WGS84 del Plano Perimétrico, lámina P-01 (...), contrastado con la información antes mencionada, el predio materia de consulta se encuentra íntegramente en la jurisdicción de la Provincia de Lima, dentro del ámbito preliminar de tratamiento de límites intradepartamentales entre los distritos Pachacamac – Villa María del Triunfo. (...) Finalmente, se hace de conocimiento que, ya se inició el proceso técnico de saneamiento de límites territoriales de Lima Sur, Unidad de Análisis Territorial donde se encuentra la colindancia Pachacamac – Villa María del Triunfo el cual es abordado por proceso excepcional normado por la Ley N.º 31463 “Ley que establece un proceso excepcional para el saneamiento de límites a nivel nacional” reglamentado con Decreto Supremo 127-2022-PCM”;*

18. Que, por otro lado, mediante escrito s/n (S.I. N.º 17848-2024), presentado el 26 de junio de 2024 a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, “la administrada” indica tener conocimiento de las consultas formuladas con los Oficios Nros. 03365-2024/SBN-DGPE-SDAPE y 04060-2024/SBN-DGPE-SDAPE, por lo que, solicita se le informe sobre el estado de su procedimiento. Adicionalmente, “la administrada” presentó, entre otros, el Informe de Riesgo N.º 017-2022-KGG-MDP/OGRDYDC sin fecha y suscrito por el Ing. Civil Kevin Brian Granda Guerrero;

19. Que, revisado el Informe de Riesgo N.º 017-2022-KGG-MDP/OGRDYDC, se advierte que el mismo fue emitido en atención a la solicitud de Estimación de Riesgo de la Asociación de Vivienda San Judas Tadeo respecto a varios lotes entre los que se encuentra el Lote 7 de la Manzana G2 (que de acuerdo a “la administrada”⁵ comprende el área materia de solicitud de cesión en uso), siendo que en dicho informe se precisa que **“El presente Informe solo se limita a la Estimación de Riesgo, los problemas legales de superposición, propiedad privada, propiedad en litigio, terrenos considerados por el INC y terrenos de uso especial, deberán ser evaluados por las áreas competentes y son ajenas al presente Informe”** y se concluye que el ámbito evaluado de la Asociación de Vivienda San Judas Tadeo presenta condiciones de seguridad para el peligro evaluado. Ahora bien, en el precitado informe se señala que el terreno evaluado tiene pendiente variable (subnumeral 3.3.3 del numeral 3.3) y que presenta una vulnerabilidad física alta con un valor del 53% (subnumeral 6.1.1 del numeral VI); asimismo, se señala que: **“3.3 Descripción física de la Zona. (...) 3.3.7 Geodinámica:** Se evidencia riesgo de actividad Geodinámica en el área por deslizamiento de rocas y sedimentos. (...) **5.4 Descripción del Peligro: 5.4.1 Peligro por Sismo:** (...) Según el mapa de Zonificación sísmica del Perú, este se encuentra ubicado en la zona IV, zona de más alta sismicidad, por lo que las viviendas ubicadas en la **Asociación de Vivienda San Judas Tadeo** se encuentran localizadas en una zona de alto riesgo sísmico, debiendo las construcciones cumplir con la caracterización antisísmica de acuerdo al reglamento vigente. (...) **CONCLUSIONES. De orden Estructural. 1.** El 05% son viviendas de material noble. **2.** El 95% de viviendas instaladas son de material precario, a base de triplay, calaminas y madera, tanto en las paredes como en el techo”. De otro lado, cabe precisar que la Constancia de posesión para fines de trámite de servicios básicos N.º 0974-2020-MDP/GDUR/SGOPCHU del 21 de febrero de 2020, presentado también por “la administrada”, hace referencia a que el precitado Lote 7 de la Manzana G2 tiene un área de 2 250,00 m², que discrepa del área solicita de 3 972,93 m² en 1 722,93 m², lo que hace presumir que el Informe de Riesgo N.º 017-2022-KGG-

⁵ Esto ha aseverado “la administrada” en sus S.I. Nros. 28208-2023 y 17848-2024.

MDP/OGRDYDC se estaría refiriendo al área de 2 250,00 m²;

20. Que, ahora bien, **“el predio” se encuentra inmerso en un conflicto de demarcación territorial entre los distritos de Villa María del Triunfo y Pachacamac, conforme a lo informado por el Instituto Metropolitano de Planificación** (S.I. N.° 31020-2024), situación que también ha sido advertida por el Equipo Técnico en el Informe Preliminar N.° 00254-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de febrero de 2025, en el que se indica que *“de la página del geovisor del Instituto Metropolitano de Planificación IMP de la Municipalidad Metropolitana de Lima el predio se encontraría sobre área controversial entre los distritos de Villa María del Triunfo y Pachacamac”*, por tanto, “el predio” se encuentra en una zona de conflicto de jurisdicción entre distritos;

21. Que, de otro lado, tenemos que la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, cuya función es la de *“Otorgar en la provincia de Lima los Certificados de Compatibilidad de Uso, Zonificación y vías, de jurisdicción”* (numeral 2 del artículo 88 del Texto Único Ordenado del Reglamento de Organización y Funciones de la Municipalidad Metropolitana de Lima⁶), a través de las S.I. Nros. 01667-2024 y 01845-2024 ha precisado que “el predio” se encuentra ubicado en zonificación Protección de Tratamiento Paisajista – PTP y que *“en dicha zonificación se prohíbe la ocupación de áreas de pendiente pronunciada (laderas de cerro) calificadas como Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP), así como, de 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”*. Además, tenemos que en el Informe Preliminar N.° 02837-2023/SBN-DGPE-SDAPE se determinó que “el predio” se encuentra sobre zona de riesgo alta por precipitaciones y derrumbes según el Geocatmin de Ingemmet; y, que “el predio” se aprecia parcialmente sobre ladera del cerro Zorritos según la imagen satelital del Google Earth (2017 – 2023);

22. Que, aunado a ello tenemos que con la Ordenanza N.° 2499-2022-MML⁷ se aprobó el Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima 2021-2040 - PLANMET 2040, el cual *“es un instrumento técnico, normativo y de gestión de observancia obligatoria en el ámbito de la jurisdicción de Lima Metropolitana”* (artículo 3 de la precitada Ordenanza). Asimismo, en el último párrafo del artículo 2 de la Ordenanza N.° 2499-2022-MML se dispone que *“La Municipalidad Metropolitana de Lima, a través del Instituto Metropolitano de Planificación - IMP, absuelve consultas de las municipalidades distritales y emite opinión vinculante respecto a la aplicación de lo establecido en la presente ordenanza”*⁸;

23. Que, en el presente caso, el Instituto Metropolitano de Planificación ha señalado (S.I. N.° 20412-2024) que según el PLANMET 2040, “el predio” se encuentra ubicado en la clasificación de Suelo de Conservación y que de forma referencial se encuentra superpuesto a las Lomas extraordinarias, que forman parte de la Estructura Ecológica identificada en el PLANMET 2040; por lo que, ha precisado que concordante con la definición de PTP y ser parte de la infraestructura ecológica (estructura ecológica) y del Suelo de Conservación, la vocación principal de “el predio” es de Recreación Pública, quedando establecida la posibilidad de convertirse en un espacio público;

24. Que, es necesario tener presente que la regla es que esta Superintendencia puede autorizar que un particular use⁹ (actos de administración: arrendamiento, usufructo) o adquiera el dominio¹⁰ de un predio estatal a título oneroso, cuya valorización debe ser efectuada a valor comercial de conformidad al numeral 68.1 del artículo 68 de “el Reglamento”; por lo cual, **la autorización para que un particular use**

⁶ <https://www.munlima.gob.pe/wp-content/uploads/2025/01/TUO-ROF-MML-actualizado-a-la-Ord.-2689-2025.pdf>

⁷ Publicada en el Diario Oficio El Peruano el 16 de septiembre de 2022.

⁸ Resultado es nuestro.

⁹ A través de actos de administración de conformidad al subnumeral 2, numeral 3.4 del artículo 3° de “el Reglamento”.

¹⁰ A través de actos de disposición de conformidad al subnumeral 3, numeral 3.4 del artículo 3° de “el Reglamento”.

temporalmente a título gratuito un predio estatal es una excepción, siendo la cesión en uso un acto graciable¹¹, es decir, su petición por sí misma no obliga a los entidades a concederla;

25. Que, por lo expuesto y considerando que el literal a) del subnumeral 2 del artículo 108.3 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado con el Decreto Supremo N.º 012-2022-VIVIENDA, señala que *“Suelo de conservación: Son las áreas que constituyen espacios naturales que, por sus características ecológicas, paisajísticas, históricas o por tratarse de espacios de valor cultural deben ser protegidas y conservadas, restringiéndose su ocupación según la legislación nacional y local correspondiente”*, esta Subdirección ha determinado que no es procedente el pedido de cesión en uso de “la administrada”;

26. Que, al respecto, es necesario tener presente que el numeral 137.6 del artículo 137 de “el Reglamento” señala que: *“En el caso que se verifique que el predio no es de propiedad del Estado o de la respectiva entidad, no es de libre disponibilidad, de acuerdo al acto solicitado o a la naturaleza del predio, o presente alguna restricción que impida continuar con el trámite, se emite la resolución que declara la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento”*;

27. Que, en consecuencia, corresponde declarar improcedente el pedido de “la administrada” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución¹². En este contexto, no corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de cesión en uso;

28. Que, asimismo, toda vez que “la administrada” indica en su solicitud que está en posesión de “el predio”, corresponde 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”;

29. Que, por otro lado, “la administrada” deberá tener presente que las consultas sobre la interpretación o aplicación de las normas del Sistema Nacional de Bienes Estatales, puede realizar sus consultas a la Subdirección de Normas y Capacitación de esta Superintendencia, ya que dicha unidad orgánica tiene como función absolver ese tipo de consultas de acuerdo a “el ROF de la SBN”¹³;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, “TUO de la Ley”, la Resolución N.º 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N.º 0234-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de marzo de 2025;

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DIOS PROVEERÁ**, representado por su presidenta, Ada Murillo Briceño, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

¹¹ 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”.

¹² Cabe indicar que se puede visualizar los documentos emitidos como parte de la evaluación del presente pedido, accediendo al módulo web “Trámite Transparente” de la SBN (<https://tramitetransparente.sbn.gob.pe/>), en el cual deberá elegirse la opción de consulta por SOLICITUD DE INGRESO o EXPEDIENTE.

¹³ De acuerdo a los artículos 44 y 45 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por la Resolución N.º 0066-2022/SBN, publicada el 28 de setiembre de 2022, según lo dispuesto por el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA, la Subdirección de Normas y Capacitación es la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Normas y Registro, responsable de elaborar las propuestas normativas y sus modificaciones, así como de compilar la normativa del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y gestionar el desarrollo de capacidades del personal a cargo de la gestión de los predios estatales en las entidades públicas y su certificación. Asimismo, le corresponde absolver las consultas solicitadas por las entidades, ciudadanía y unidades de organización de la SBN, con carácter orientador, sobre la aplicación de las normas del SNBE y normas complementarias y conexas, e interpretar dichas normas y emitir opinión sobre la solicitud de los órganos jurisdiccionales conforme al Decreto Legislativo N.º 1192.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que procedan 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), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

Firmado por
Carlos Alfonso García Wong
Subdirector
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal