

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0270-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 2 de abril del 2025

VISTO:

El Expediente N° 098-2024/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHORRILLOS**, representada por su Gerente Municipal Henry Hernán Herrera Alemán, mediante la cual peticiona la **AFECTACIÓN EN USO** del área de 13 034,94 m² denominado "Cristo del Pacífico" ubicado en el Cerro Morro Solar al Oeste del Asentamiento Humano General Miguel Iglesias e Intillacta, distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida N.° 12574113 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, registrado en el SINABIP con CUS N.° 54119 (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 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 el Oficio N.° 00013-2024-MDCH/GM (S.I. N.° 01967-2024) presentado el 25 de enero de 2024 a través de la Mesa de Partes de esta Superintendencia, la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHORRILLOS** (en adelante "la Municipalidad"), representada por su Gerente Municipal, Henry Hernán Herrera Alemán, solicitó la afectación en uso de "el predio" para ejecutar el proyecto denominado "*Mejoramiento de los Servicios culturales del Cristo del Pacífico del Morro*" solar en el distrito de Chorrillos, provincia de Lima, departamento de Lima" (en adelante "el proyecto"). Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** copia de DNI del señor Henry Hernán Herrera Alemán; **ii)** Resolución de Alcaldía N.° 245-2023/MDCH del 03 de agosto del 2023; **iii)** copia literal de partida N.°12574113 de la Oficina Registral de Lima; **iv)** plano perimétrico; **v)** plano de ubicación; **vi)** memoria descriptiva; **vii)** expediente de proyecto; **viii)** plano general; y, **ix)** Acuerdo de Consejo N.° 0002-2024-MDCH/ALC;

4. Que, el procedimiento administrativo de **afectación en uso** se encuentra regulado en el Subcapítulo II del Capítulo III del Título II de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en el artículo 151 que por la afectación en uso se otorga a una entidad el derecho de usar a título gratuito, un predio de dominio privado estatal, para que lo destine al uso o servicio público para el cumplimiento de sus fines institucionales. En forma excepcional, puede constituirse sobre 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, es decir, el acto de administración que se otorgue es para el desarrollo de servicios complementarios que coadyuven al cumplimiento del uso o servicio público del predio; o cuando la actividad a la que se va destinar el bien es compatible con el uso predeterminado del predio o con la zonificación; o, cuando siendo incompatible con el uso predeterminado, en función al plazo, a la oportunidad y/o al espacio de área que se pretende utilizar, no se afecta la naturaleza del predio ni su uso público o la prestación del servicio público (párrafo 90.2 del artículo 90 de “el Reglamento”);

5. Que, los requisitos y el procedimiento para el otorgamiento de la afectación en uso se encuentran desarrollados en el artículo 100 y en el numeral 153.4 del artículo 153 de “el Reglamento”, así como en 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 (en adelante “la 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 sólo 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 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, al estar en la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación presentada por “la Municipalidad”, 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° 00282-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 02 de febrero de 2024, en el que se determinó, entre otros, lo siguiente:

- i) “el predio” recae totalmente sobre la partida N.° 12574113, la cual fue inmatriculada a favor del Estado por esta Superintendencia, revisada dicha partida se tiene que: **i.1)** “el predio” se encuentra comprendido dentro de la **Zona Histórica Intangible del Morro Solar declarado Monumento Integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, a través de la Resolución Ministerial N.° 794-86D del 30/12/1986** (asiento B0001); **i.2)** mediante Resolución N.° 066-2011/SBN-DGPE-SDAPE del 14/03/2011 se afectó en uso “el predio” a favor de la Presidencia de Consejo de Ministros, para la ejecución del proyecto turístico denominado “Cristo del Pacífico” (asiento D0002), **i.3)** Mediante Resolución N.° 0603-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 08/06/2021 se dispuso la extinción de la afectación en uso por causal de renuncia (asiento E0001);
- ii) de la consulta al visor MINCUL se determinó que “el predio” forma parte de la zona arqueológica monumental: Armatambo Morro Solar (parcela A) y sobre el área en proceso de aprobación denominada: Armatambo – Morro Solar, Parcela A, Sector 1;

iii) se advirtió la Solicitud de Ingreso N.º 23073-2023 sobre notificación de Procedimiento de Saneamiento Físico Legal en la modalidad de independización a favor del Estado y constitución de afectación en uso a favor del Ministerio de Cultura; y,
iv) de la revisión de las imágenes satelitales del Google Earth del 29/05/2023 se aprecia que “el predio” se ubica en el Morro Solar, ocupado parcialmente por la estatua “Cristo del Pacífico” el resto del predio aparentemente desocupado; sin embargo, se observa una vía de acceso al monumento;

9. Que, toda vez que el pedido de la afectación en uso es sobre el predio inscrito en la partida N.º 12574113 de la Oficina Registral de Lima, de la Zona Registral N.º IX - Sede Lima, se procedió a revisar la citada partida registral advirtiéndose lo siguiente: i) “el predio” se inmatriculó a favor del Estado en virtud a la Resolución N.º 294-2010/SBN-GO-JAR del 10 de noviembre del 2010, asimismo, se consigna que (...) se encuentra comprendido dentro de la **ZONA HISTÓRICA INTANGIBLE DEL MORRO SOLAR, declarado MONUMENTO INTEGRANTE DEL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN**; ii) mediante Resolución N.º 066-2011/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de marzo del 2011 se afectó en uso “el predio” a favor de la Presidencia del Consejo de Ministros para la construcción del proyecto turístico “Cristo del Pacífico”; y, iii) mediante Resolución N.º 0603-2012/SBN-DGPE-SDAPE del 08 de junio del 2021 se dispuso la extinción de la afectación en uso otorgada a la Presidencia del Consejo de Ministros;

10. Que, en atención a ello, tenemos que “el predio” ha sido declarado como Monumento Integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, inscrito a favor del Estado el cual no cuenta con administrador vigente; además, según lo indicado en el Informe Preliminar N.º 00282-2024/SBN-DGPE-SDAPE en “el predio” se encuentra construido el CRISTO DEL PACÍFICO, lo que lo hace un lugar turístico (espacio abierto al público), asimismo, el literal d) del artículo 7 de “el Reglamento^[1] de la Ley N.º 31199^[2] “Ley de Gestión y Protección de Los Espacios Públicos” (en adelante “Reglamento de la Ley N.º 31199”) establece que: *“los Espacios de titularidad estatal que sin constituir aportes reglamentarios o lotes de equipamiento urbano están siendo destinados fácticamente al uso público o al disfrute colectivo, con fines de recreación pública o movilidad urbana, los cuales pueden ser afectados en uso en vía de regularización, por la SBN, a favor de la entidad responsable de su administración”*. Además, el numeral 6.2 del artículo 6 del referido marco normativo señala que “La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) tiene competencias sobre los espacios públicos, que se encuentren bajo su administración;

11. Que, mediante Memorando N.º 00850-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de febrero del 2024, se comunicó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante “DGPE”) que mediante el Informe N.º 015-2024-EF/54.06 del 17 de enero del 2024 la Dirección de Normatividad de la Dirección General de Abastecimiento (en adelante “DGA”) emitió opinión respecto a una consulta realizada por el Ministerio de Cultura (en adelante “MINCUL”) sobre las competencias de dicho Ministerio para realizar la aprobación de actos respecto a los bienes inmuebles declarados Patrimonio Cultural de la Nación, en el cual señaló entre otros puntos que: *“Los bienes inmuebles declarados como Patrimonio Cultural de la Nación de titularidad del Estado o de las distintas entidades públicas comprendidas en el Sistema, destinadas para el cumplimiento de fines institucionales, cumplen las características establecidas en el literal f) del artículo 5 de la Directiva N° 0002-2021-EF/54.01, y, en el numeral 1 del artículo 4 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1439, constituyendo bienes inmuebles comprendidos en el ámbito del del Sistema Nacional de Abastecimiento (en adelante “SNA”);* sin embargo, en dicho informe no se toma en consideración si se cumplen todas las características propias de un inmueble, conforme a las normas del “SNA”, dado que, existen casos en los que dichos inmuebles tienen características de espacios públicos, regulados a través de la Ley N.º 31199 y su Reglamento;

12. Que, en atención a ello, mediante Oficio N.º 00068-2024/SBN-DGPE del 06 de marzo de 2024, la “DGPE” consultó a la “DGA” sobre la competencia que ostenta respecto de los predios declarados como Patrimonio Cultural de la Nación que tengan características de espacios públicos; dicha consulta fue atendida con Informe N.º 086-2024-EF/54.06 del 30 de abril del 2024 a través del cual, la “DGA” indicó entre otros puntos, que el SNA no comprende dentro de su ámbito los predios que tengan características de espacios públicos, indistintamente de detentar la condición de Patrimonio Cultural de la Nación;

13. Que, por su parte, mediante Oficio N.º 04028-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de mayo del 2024, reiterado con Oficio N.º 07366-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de septiembre 2024 se consultó al MINCUL informar lo siguiente: **i)** cual es el estado actual del Procedimiento Especial de Saneamiento Físico Legal que vendría realizando sobre “el predio”; **ii)** Informar sí de inscribirse la afectación en uso a su favor, resultaría factible que “la Municipalidad” solicite un convenio de administración de acuerdo a lo regulado en el artículo 53^[3] de la Ley N.º 31770^[4]; y, **iii)** En el supuesto de haber decidido no continuar con el procedimiento de saneamiento, se solicita informar sí: **iii.1)** existen restricciones para que esta Superintendencia otorgue la afectación en uso a “la Municipalidad”; teniendo en cuenta que “el predio” cual constituye un espacio público por su naturaleza conforme lo establece la Ley N.º 31199; **iii.2)** existe marco normativo especial para otorgar derechos respecto al Monumento Arqueológico Armatambo; **iii.3)** dado que, el “predio” se encuentra dentro de la Zona Histórica Intangible del Morro Solar declarado Monumento Integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, existe marco legal especial que establezca restricciones para otorgar actos de administración sobre el mismo;

14. Que, con Oficio N.º 00893-2024-DSGL-DGPA-VMPCIC/MC presentado 11 de septiembre de 2024 (S.I N.º 26308-2024) ante la Mesa de Partes de esta Superintendencia, el “MINCUL” indicó que mediante Resolución N.º 0026-2024/SBN-ORPE, que dirimió la oposición presentada por “la Municipalidad” contra su Procedimiento Especial de Saneamiento Físico Legal, se dispuso entre otros la conclusión de dicho procedimiento; sin embargo, también se dispuso que el “MINCUL” puede continuar con los actos de saneamiento conforme a la Resolución Viceministerial N° 000138-2024-VMPCIC/MC del 15 de mayo de 2024; por lo tanto, manifiestan que no han renunciado a continuar con el procedimiento de saneamiento;

15. Que, en atención a ello, mediante Oficio N.º 09594-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de noviembre del 2024, se consultó al “MINCUL” si resulta factible que esta Superintendencia continúe con la evaluación del procedimiento la afectación en uso de “el predio” solicitado por “la Municipalidad”, considerando que, de otorgarse dicho acto de administración, el Procedimiento de Saneamiento Físico Legal que vendrían tramitando no podrá prosperar respecto del área que comprende “el predio”;

16. Que, en virtud a dicha consulta, a través del Oficio N.º 001157-2024-DSGL-DGPA-VMPCIC/MC presentado 28 de noviembre de 2024 (S.I N.º 35066-2024) ante de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia el “MINCUL” manifestó que se encuentra elaborando la documentación cartográfica para presentar la inmatriculación (*entiéndase, que continúan con el trámite de PESFL*) respecto del Complejo Arqueológico Monumental Amatambo – Morro Solar; por lo que, la SBN no deberá continuar con la evaluación de la afectación en uso del predio formulada por la entidad edil para que no obstaculice el procedimiento de saneamiento que el área de dicho Ministerio viene adelantando;

17. Que, bajo ese orden de ideas, tenemos que “el predio” cuenta con la calificación de Monumento Integrante del Patrimonio Cultural de la Nación el cual es un bien de dominio público de acuerdo a la Ley N.º 28296, además de contar constituir un espacio público el cual se encuentra bajo la competencia del Ministerio de Cultura, de conformidad a lo establecido en el numeral 6.4^[5] del artículo 6 del “Reglamento de la Ley N.º 31199”. Asimismo, tenemos que el “MINCUL” vendría realizando las acciones tendientes a regularizar su competencia sobre “el predio”, de acuerdo a lo indicado en el décimo sexto considerando de la presente resolución; por lo tanto, **“el predio” no es de libre disponibilidad**;

18. Que, dicho esto, 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”*;

19. Que, en consecuencia, corresponde declarar improcedente el pedido de “la Municipalidad” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida la presente Resolución; asimismo, se deja constancia que, al haberse determinado la improcedencia de lo petitionado, no corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud.

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, “TUO de la Ley”, la Resolución N° 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N° 0300-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 01 de abril de 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHORRILLOS**, representada por su Gerente Municipal Henry Hernán Herrera Alemán, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

TERCERO.- 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 CARGÍA WONG
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

[1] Decreto Supremo N.° 0001-2023-VIVIENDA

[3] 53.1 El Ministerio de Cultura está facultado para suscribir convenios de administración con entidades públicas, privadas o público-privadas, a fin de concederles autorización para la administración compartida de bienes inmuebles prehispánicos integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, siempre que garanticen su protección, investigación, conservación, restauración o puesta en valor, respetando las formalidades y procedimientos administrativos establecidos en los reglamentos vigentes.

Estos convenios deben garantizar el significado cultural del bien inmueble, favoreciendo su acceso y uso social. Se suscriben de manera voluntaria, a solicitud de la entidad que lo requiera, siempre y cuando acompañe opinión favorable del gobierno local de la jurisdicción en la que se ubica el bien inmueble y dentro de los plazos que establece el reglamento de la presente ley.

Los convenios de administración se otorgan bajo la modalidad de concurso de proyectos, cuya vigencia no puede exceder el plazo de diez (10) años renovables por un periodo similar, siempre y cuando no varíe o altere el propósito de este.

(...)

[4] Ley que modifica la Ley N.° 28296 “Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación”

[5] 6.4. Los espacios públicos que constituyen Patrimonio Cultural de la Nación son de competencia del Ministerio de Cultura y se rigen por su legislación especial, en concordancia con la Ley N° 27972, la Ley y el presente Reglamento, en cuanto corresponda.