

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN  
DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0399-2023/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 10 de mayo del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° 036-2023/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada el señor **GUILLERMO GUEVARA QUISPE** mediante la cual peticiona la **CESIÓN EN USO** del área de 3 432,71 m<sup>2</sup> que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el lote 1 de la manzana F de la Urbanización Canto Bello, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N° P02204767 del Registro de Predios de Lima y anotado con CUS N° 26168, en adelante “el predio”; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019/VIVIENDA (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);
2. Que, de conformidad con los artículos 49° y 50° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución N° 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, con el cual se aprueba Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico – legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;
3. Que, mediante escrito (S.I. N° 00226-2023) presentado el 21 de febrero de 2022 a través de la Mesa de Partes de esta Superintendencia, el señor **GUILLERMO GUEVARA QUISPE** (en adelante “el administrado”), se presentó como representante legal de la **ASOCIACIÓN EDUCATIVA**

**RELIGIOSA MARÍA Y JESÚS** y solicitó la cesión en uso de un área de 3 432,71 m<sup>2</sup>, ubicado el lote 1, manzana F – área remanente de la Urbanización Canto Bello, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N° P02204767 del Registro de Predios de Lima y anotado con CUS N° 26168. Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** memoria descriptiva; **ii)** plano perimétrico; **iii)** plano de ubicación; **iv)** plano de distribución – arquitectura; y, **v)** expediente de proyecto;

4. Que, es necesario tener presente que la regla es que esta Superintendencia puede autorizar que un particular use<sup>1</sup> (actos de administración: arrendamiento, usufructo) o adquiera el dominio<sup>2</sup> de un predio estatal a **título oneroso**, cuya valorización debe ser efectuada a valor comercial de conformidad al numeral 68.1 del artículo 68° de “el Reglamento”; por lo cual, la autorización para que un particular use temporalmente a título gratuito un predio estatal es una excepción, siendo la cesión en uso un acto graciable<sup>3</sup>, es decir, su petición por sí misma no obliga a los entidades a concederla;

5. 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”;

6. 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 inadmisibles la solicitud y la conclusión del procedimiento** (numeral 136.2, artículo 136° de “el Reglamento”);

7. 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**;

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

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

<sup>3</sup> **Decreto Supremo N° 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”.**

8. 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;

9. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación presentada por “el administrado”, la misma que se contrastó con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, resultado de lo cual se emitió el Informe Preliminar N° 00099-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de enero de 2023, en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** existe congruencia o coincidencia entre el área solicitada y el área gráfica, según la documentación técnica presentada dando como resultado un área de 3 432,71 m<sup>2</sup> (“el predio”); **ii)** revisada la Base Única de esta Superintendencia y Base Gráfica de SUNARP, se verificó que “el predio” forma parte de un área de mayor extensión inscrita partida N° P02204767 del Registro de Predios de Lima, a favor del Estado y anotado con CUS N° 26168; **iii)** revisado el aplicativo SINABIP se observa que “el predio” constituye un aporte reglamentario; por tanto, es un bien de dominio público destinado a servicios comunales de la Urbanización Canto Bello; **iv)** contrastado con las diferentes bases gráficas y/o los geoportales de las diferentes entidades, se advirtió que “el predio”, recae sobre área urbana, según Ordenanza Municipal N° 2499-2022 y tiene como zonificación Zona Residencial de Densidad Media-RDM; **v)** consultado el aplicativo JMAP se verificó que “el predio” no cuenta con procedimientos administrativos concluidos con derechos otorgados, o procedimientos administrativos en trámite; y **vi)** revisada las imágenes satelitales del aplicativo de Google Earth al 03 de noviembre del 2021, se observa que “el predio” se encuentra ocupado por una loza deportiva, área aparentemente construida en el lado de las calles Los Eucaliptos con Los Robles, y parcialmente sobre una capilla;

10. Que, resulta conveniente señalar que con fecha 22 de mayo de 2021 se publicó en el Diario Oficial El Peruano la Ley N° 31199 - Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos, la cual en su artículo 3° indica que los espacios públicos están constituidos por una red de espacios abiertos, de uso y dominio público del Estado, localizados en la ciudad y que están destinados por su naturaleza, uso o afectación, a la satisfacción de necesidades colectivas, como el descanso, la recreación, la expresión cultural, el intercambio social, el entretenimiento y la movilidad a lo largo del ciclo de vida de los ciudadanos, debiendo privilegiar el Estado su creación y mantenimiento; asimismo, tenemos que son espacios públicos las zonas para la recreación pública activa o pasiva, calles, playas del litoral, plazas, parques, áreas verdes, complejos deportivos, áreas de protección, así como todas aquellas que son definidas como tales por la autoridad competente; siendo que el artículo 4 de la citada Ley precisa que los espacios públicos, al ser bienes de dominio público, son inalienables, inembargables e imprescriptibles, y que **las áreas verdes de uso y dominio público son además de carácter intangible**. Adicionalmente, de acuerdo al artículo 10° de la Ley N° 31199, *“La implementación, habilitación, rehabilitación, mantenimiento y supervisión de las áreas públicas le corresponde a la entidad pública que ejerce su titularidad o función administradora”*;

11. Que, en este contexto, mediante el Oficio N° 00549-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de enero de 2023, esta Subdirección instó a la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho que formalice el pedido de afectación en uso respecto del área ocupada por la loza deportiva;

12. Que, por otro lado, mediante Oficio N° 00551-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de enero de 2023 (en adelante “el Oficio”), se hizo de conocimiento de “el administrado”, entre otros, sobre las evaluaciones realizadas en el Informe Preliminar N° 00099-2023/SBN-DGPE-SDAPE, asimismo, se le indicó que a fin de dar inicio a un procedimiento de cesión en uso y evaluar su procedencia, debía cumplir previamente con precisar y adjuntar lo siguiente: **i)** indicar si continuará su pedido respecto de “el predio”, puesto que esta se superpone parcialmente con una capilla (construcción consolidada), denominada Santísima Cruz, peticionada en cesión en uso en vía de regularización por la Parroquia El Señor De La Esperanza (tramitado bajo el Expediente N° 487- 2020/SBNSDAPE, el cual se encuentra a la fecha concluido), y/o de ser el caso redimensione el área solicitada, debiendo presentar para tal efecto los requisitos del procedimiento de cesión en uso establecidos en los artículos 100° y 163° de “el Reglamento” y de la “Directiva” en torno del área redimensionada;

ii) de continuar su solicitud de cesión en uso, cumplir con presentar el plano perimétrico y de ubicación en la cual se grafique el área materia de solicitud, el cual no deberá superponerse con la capilla (construcción consolidada), denominada Santísima Cruz, el cual deberá cumplir con las especificaciones técnicas que se detallan a continuación: Georeferenciado a la Red Geodésica Horizontal Oficial, en coordenadas UTM, a escala apropiada, con indicación de su zona geográfica, en Datum oficial vigente, autorizado por ingeniero, arquitecto o geógrafo habilitado, entregado en físico y en soporte digital bajo formato CAD o GIS editable, iii) memoria descriptiva, con los nombres de los colindantes, en donde se indique la descripción y el uso del predio, autorizada por ingeniero o arquitecto habilitado; iv) indicar el número de partida registral en la cual conste inscrita las facultades de representación de su representante, debiendo remitir una copia literal de la misma de fecha actual, en el cual se verifique el objeto social de su representada, y presente el certificado de vigencia de poder de fecha actual donde consten sus facultades a través del cual se determine que detenta representación para solicitar este tipo de acto de administración; v) deberá acreditar el fin no lucrativo de su proyecto de desarrollo social, cultural, deportivo y/o de forestación que coadyuven a los fines estatales, el uso o finalidad al que se destinará “el predio” conforme lo dispuesto en el artículo 99° de “el Reglamento”; y vi) indicar el plazo por el cual solicita la cesión en uso, debiéndose considerar que éste se otorga por un plazo máximo de 10 años renovables, de conformidad con el artículo 108 del “Reglamento”. Para que subsane las observaciones advertidas, **se otorgó el plazo de diez (10) días hábiles**, computados a partir del día siguiente de su notificación, bajo apercibimiento de emitirse la resolución que declare inadmisibles la solicitud y la conclusión del presente procedimiento, de conformidad al numeral 136.2, artículo 136° de “el Reglamento”;

13. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue dirigido a la dirección indicada por “el administrado” en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución, siendo notificado el 03 de marzo de 2023, conforme consta en el cargo de “el Oficio”; por lo que, de conformidad con los numerales 21.1, 21.4 y 21.5 del artículo 21° del “TUO de la Ley N° 27444”<sup>4</sup>, se le tiene por bien notificada. Asimismo, **el plazo para la subsanación de las observaciones contenidas en “el Oficio” venció el 17 de marzo de 2023;**

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

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

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° 0456-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de mayo de 2023;

---

<sup>4</sup> **“Artículo 21.- Régimen de la notificación personal**

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

(...)

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

21.5 En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por el señor **GUILLERMO GUEVARA QUISPE**, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**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](http://www.gob.pe/sbn)), el mismo día de su aprobación.

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**

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