

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0482-2024/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 16 de mayo del 2024

**VISTO:**

El Expediente N.° 341-2024/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por **LA ASOCIACIÓN LIDECMA**, representada por su presidente señor Luis Gilberto Taípe Zúñiga, mediante la cual peticona la **CESIÓN EN USO** del predio de 3 796,91 m<sup>2</sup>, ubicado manzana G6, lote 27, Pueblo Joven Pamplona Alta, Sector 5 de mayo, distrito San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.° P03069442 del Registro de Predios Lima, anotado con CUS N.° 34591 (en adelante “el predio”).

**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 Unico 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 el 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 presentado el 26 de marzo de 2024 (S.I. N.° 08064-2024), a través de la Mesa de Partes de esta Superintendencia, **LA ASOCIACIÓN LIDECMA**, representada por su presidente señor Luis Gilberto Taípe Zúñiga (en adelante “la administrada”), solicitó la cesión en uso de “el predio”. Para cuyo efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** copia de DNI de Luis Gilberto Taípe Zúñiga; **ii)** copia literal de la partida N.° P03069442 del Registro de Predios de Lima; **iii)** copia literal de la partida N.° 1553913 de Personas Jurídicas de Lima; **iv)** Vigencia de poner del 19 de febrero del 2024, otorgado a favor de Luis Gilberto Taípe Zúñiga, **v)** Constancia de Posesión N.° 0764-2015-SGO PCGT-GDU-MDSJM expedido por la Municipalidad de San Juan de Miraflores; **vi)** Panel fotográfico; **vii)** Copia de la Disposición de Apertura Fiscal N.° 831-2024 del 02 de febrero del 2024; **ix)** boleta de luz; **x)** croquis de “el predio”; y, **xi)** Memoria descriptiva del estadio 05 de mayo respecto a la factibilidad de agua potable y alcantarillado;

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 entes 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.º DIR-00005-2021/SBN, denominada “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de afectaciones en uso de predios de propiedad estatal”, aprobada mediante Resolución N.º 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;

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**;

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 “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 00840-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de abril de 2024, en el cual se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** “la administrada” no presentó documentos técnicos, haciendo referencia únicamente a la partida N.º P03069442; asimismo, no describe el detalle y la forma de ocupación, ya que, el campo deportivo estaría abarcando; además, el terreno colindante el cual corresponde a un área de circulación del Pueblo Joven Pamplona Alta inscrito en la partida N.º P03051535; **ii)** “el predio” se encuentra inscrito en la partida N.º P03069442 de la Oficina Registral de Lima con CUS N.º 34951; y, **iii)** De la revisión de las imágenes satelitales del Google Earth de 2024 se advierte que “el predio” correspondería a parte del Estadio 5 de Mayo y parte de la colindante Parroquia Sagrado Corazón de Jesús; no obstante, se aprecia además que parte del predio estaría ocupado por la Institución Educativa Privada Parroquial Cristina Beatriz;

10. Que, revisada la partida N.º P03069442 del Registro de Predios de Lima, se advirtió que: **i)** el predio se independizó de la partida N.º P03057370 del Registro de Predios de Lima, en un área de 3 796,91 m<sup>2</sup>, producto de las acciones de formalización llevadas a cabo por COFOPRI en el Pueblo Joven Pamplona Alta (asientos 0001 y 0002); **ii)** a través del título de afectación en uso del 23 de agosto del 1999 el COFOPRI afectó en uso “el predio” a favor de la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores para que sea destinado a “área deportiva”, siendo el uso de la partida “deportes” (asiento 0004); y **iii)** Mediante Resolución N.º 1056-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de octubre del 2013 se dispuso la inscripción de dominio del predio a favor del Estado representado por esta Superintendencia (asiento 00006), con lo cual no se extinguió la afectación en uso que detentaba la referida comuna, siendo así, el Estado representado por la SBN es el titular del predio mientras que la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores es el administrador;

11. Que, en atención a lo expuesto, tenemos que “el predio” es un equipamiento urbano que constituye un bien de dominio público de conformidad con el literal g) del numeral 2.2 del artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1202<sup>[4]</sup>, el cual se encuentra bajo la competencia de esta Superintendencia, además de constituir un espacio público de acuerdo a lo establecido en la Ley N.° 31199 “Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos”;

12. Que, por tanto, en atención a que sobre el predio recae un acto de administración (afectación en uso a favor de la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores), el cual al estar vigente, no permite que se autorice otro acto de administración sobre el mismo, es decir, **“el predio” no es de libre disponibilidad**;

13. Que, asimismo, 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 (en adelante la “Ley N.° 31199”), 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;

14. Que, en esa misma línea, con fecha 03 de marzo de 2023 se publicó en el Diario Oficial El Peruano el Reglamento de la Ley N° 31199, aprobado con Decreto Supremo N° 001-2023-VIVIENDA (en adelante “Reglamento de la Ley N.° 31199”), el cual **es de obligatorio cumplimiento por las municipalidades a nivel nacional**, las demás entidades públicas que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE) que tengan bajo su titularidad estatal los respectivos espacios públicos; así como para las entidades públicas y privadas que por mandato de la Ley intervienen y contribuyen a su cumplimiento, y la ciudadanía en general, conforme se establece en el artículo 3° de dicho marco legal. Asimismo, en su numeral 10.3 del artículo 10° se establece que **las entidades públicas están obligadas a tutelar los espacios públicos que tienen bajo su titularidad o administración, debiendo velar por el cumplimiento de la finalidad pública para la cual están asignados**;

15. Que, de lo expuesto, tenemos que “el predio” tiene una calificación especial en mérito de la Ley N° 31199, de acuerdo a la cual debe predominar la conservación y recuperación de los espacios públicos, correspondiendo que las entidades públicas titulares o administradoras de los espacios públicos garanticen el ejercicio efectivo de su uso público predeterminado, lo cual es esencial para la mejora de la calidad de la vida de las personas y del ambiente. **En ese sentido, corresponde a la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores velar por el cumplimiento de la finalidad para la cual le fue otorgada la afectación en uso “área deportiva”**; además, de recordar que el artículo 20° de la “Ley N.° 31199” establece que: **“Cuando la autoridad encargada de desempeñar la administración, conservación y protección del espacio público no cumple su función y con lo establecido en la presente ley, serán de aplicación las sanciones administrativas funcionales, penales y civiles, conforme a la normativa vigente” (resaltado nuestro)**;

16. Que, en consecuencia, en la medida que “el predio” no es de libre disponibilidad y que constituye un espacio público el cual goza de protección y calificación especial, **corresponde declarar improcedente el pedido de “la administrada”** y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución. Asimismo, al haberse determinado la improcedencia del pedido, no corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos formales de la presente solicitud;

17. Que, por otro lado, es menester señalar que en el escrito presentado por “la administrada”, se hace referencia a la entrega provisional de “el predio”; no obstante, se debe indicar que el numeral 65.2 del artículo 65° ¿ de “el Reglamento” establece que: **“En los procedimientos seguidos por particulares, puede efectuarse la entrega provisional del predio estatal, en los casos indicados en el párrafo precedente, luego de la calificación sustancial de la solicitud y de verificado el depósito de la garantía que respalde su interés de contratar con la entidad, de corresponder” (resaltado nuestro)** ; por ende, dado que su petición no ha superado la calificación formal, no es factible evaluar la entrega de “el predio”; más aún, cuando la seguridad del mismo no peligra en la medida que actualmente se encuentra bajo la administración de la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores a quien le fue legalmente otorgada la afectación en uso;

18. Que, en atención a lo expuesto, toda vez que aparentemente existen edificaciones sobre parte de “el predio” y que -según señala “la administrada”- vendría dándose un uso distinto al de espacio público, 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° 035-2024/SBN-GG del 05 de enero de 2024 y el Informe Técnico Legal N.º 557-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de mayo de 2024;

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **CESIÓN EN USO** presentada por **LA ASOCIACIÓN LIDECMA**, representada por su presidente señor Luis Gilberto Taípe Zúñiga, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión para que evalúe realizar las acciones de acuerdo a su competencia.

**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.**

Firmado por:  
Paulo César Fernández Ruiz  
Subdirector (e)  
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal

[1] A través de actos de administración de conformidad al punto 2, numeral 3.4 del artículo 3° de "el Reglamento".

[2] A través de actos de disposición de conformidad al punto 3, numeral 3.4 del artículo 3° de "el Reglamento".

[3] **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.*