

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0844-2024/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 18 de octubre del 2024

**VISTO:**

El Expediente N.º 422-2024/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por el **SERVICIO DE PARQUES DE LIMA – SERPAR**, representado por su Secretario General, Elmer Neri Linares Solano, mediante la cual peticiona la **AFECTACIÓN EN USO** de un área de 22 326,37 m<sup>2</sup>, la cual forma parte de un predio de mayor extensión ubicado en el Asentamiento Humano UPIS Villa Solidaridad Lote PQ3, en el distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la partida N.º P03153091 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N.º IX – Sede Lima, con CUS N.º 71997 (en adelante “el predio”); y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la 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.º 019-2019-VIVIENDA<sup>[1]</sup> (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA<sup>[2]</sup> (en adelante “el Reglamento”).
2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 49 y 50 del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución N.º 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, con el cual se aprueba el 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.º 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante “la 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 esta Superintendencia.
3. Que, mediante documento s/n presentado el 10 de mayo del 2024 a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia (S.I. N.º 12766-2024), el Servicio de Parques de Lima – SERPAR, representado por su Secretario General, Elmer Neri Linares Solano (en adelante “el administrado”), solicitó la afectación en uso de un área de 22 414,98 m<sup>2</sup>, la cual forma parte de un predio de mayor extensión ubicado en el Lote PQ3 del Asentamiento Humano UPIS Villa Solidaridad, en el distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.º P03153091 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral N.º IX – Sede Lima, con CUS N.º 71997 (en adelante “el área solicitada”) a fin de ejecutar el proyecto denominado “*Creación del Sistema de Parques y Áreas Recreativas en el Distrito de San Juan de Miraflores – Provincia de Lima*”. Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** Certificado Literal de la partida N.º P03153091; **ii)** Memoria Descriptiva de julio del 2022; **iii)** Plano Ubicación, Lámina N.º PU-01 de julio del 2022; **iv)** Formato de Plan Conceptual; y, **v)** Acuerdo de Concejo N.º 125 emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima del 21 de marzo del 2024.
4. Que, al respecto, 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 de “el Reglamento” 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 a 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.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 (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 del artículo 136 de “el Reglamento”), para lo 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 del 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; asimismo, de acuerdo al numeral 76.1 del artículo 76 del citado marco legal, todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente. 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 área solicitada”** sea propiedad estatal bajo competencia de esta Superintendencia; en segundo lugar, **la libre disponibilidad de “el área solicitada”**; 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 técnica 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.º 01030-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de mayo del 2024, complementado con Informe Preliminar N.º 01277-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de junio del 2024, en los cuales se determinó, entre otros, lo siguiente:

- i. “El área solicitada” (22 414,98 m<sup>2</sup>) es la resultante de deducir del área registral de la partida N.º P03153091 (22 680,00 m<sup>2</sup>), el área que ocupa el Puesto de Auxilio Rápido Policial.
- ii. Sin embargo, se verificó que existe discrepancia entre la referida área registral y el área gráfica de la partida N.º P03153091 (22 326,37 m<sup>2</sup>) de conformidad con el Visor SUNARP; siendo que dicha discrepancia es de 353,63 m<sup>2</sup>, lo cual se encuentra **fuera de los rangos de Tolerancia Catastrales – Registrales**, establecidos en la Directiva N.º 01-2008-SNCP/CNC, y sus modificatorias establecidas en las Resoluciones N.º 02 y 04-2010-SNCP/CNC.
- iii. En adición a ello, no existe congruencia entre “el área solicitada” (22 414,98 m<sup>2</sup>) y el área graficada según la documentación técnica presentada (**22 326,37 m<sup>2</sup>, “el predio”**), la cual será materia de evaluación. Cabe indicar que dicha área graficada no contempla la deducción del área ocupada por el Puesto de Auxilio Rápido Policial, correspondiendo a la totalidad de la referida partida.
- iv. Finalmente, tanto el plano como la memoria descriptiva presentadas por “el administrado” han sido elaborados en base a las áreas proporcionadas en el Informe N.º D000034-2022-SERPAR-LIMA-SGPI, sin embargo, éste no ha sido presentado con su solicitud. Además, las áreas expresadas para los terrenos ocupados por terceros y por módulos precarios tienen como fuente Google Earth, por lo que deben ser consideradas como medidas aproximadas. No obstante, tanto el área gráfica, como la ocupada por el Puesto de Auxilio Rápido Policial, coinciden con las indicadas en el **Plano Diagnóstico-Ubicación N.º 0142-2022/SBN-DGPE-SDS del 08.08.2022**; por lo que se tomaron en cuenta las áreas descritas en dicho plano.
- v. “El predio” corresponde al inscrito en la partida N.º P03153091 de la O.R. de Lima (CUS N.º 71997), la cual cuenta con un área registral de 22 680,00 m<sup>2</sup> y tiene como uso: Parque/Jardín,

por lo que se trata de un bien de dominio público.

- vi. “El predio” recae parcialmente sobre los tramos de media y baja tensión de la empresa Luz del Sur; así como sobre alumbrados públicos de dicha empresa.
- vii. Sobre “el predio” recaen 03 procesos judiciales de Legajos Nros. 321-2022, 138-2024 y 139-2024.
- viii. De acuerdo a las imágenes satelitales Google Earth vigentes al 16.02.2024, se tiene que “el predio” se encuentra parcialmente ocupado.
- ix. Mediante Fichas Técnicas Nros. 20, 21, 22, 23, 24 y 25-2022/SBN-DGPE-SDS, de fecha de inspección 01.02.2022 (Expediente N.º 018-2022/SBNSDS), se realizó la supervisión del CUS N.º 71997, identificándose seis (06) áreas ubicadas de manera contigua, donde se constató lo siguiente:

- El **Área 01 de 225,00 m<sup>2</sup>** (1,01% de “el predio”) se encuentra ocupada por una edificación permanente de material noble de un nivel, destinado para un puesto PNP de Auxilio Rápido “Villa Solidaridad”, perteneciente a la comisaría PNP de San Juan de Miraflores.
- El **Área 02 de 1 235,30 m<sup>2</sup>** (5,53% de “el predio”) está ocupada, entre otros, por ocho módulos de madera, triplay con techo de calamina y Eternit, destinado a viviendas. En el interior del área se observó un poste de alumbrado público.
- El **Área 03 de 454,86 m<sup>2</sup>** (2,04% de “el predio”) está ocupada, entre otros, por cercos precarios de madera, triplay y calamina, destinado para jardines, cochera y depósito. También se pudo advertir un módulo de madera con techo de Eternit en estado precario.
- El **Área 04 de 892,19 m<sup>2</sup>** (4% de “el predio”) está ocupada, entre otros, por cercos precarios de madera, triplay, calamina y llantas recicladas enterradas, con base de cemento usado como muro de contención debido a la pendiente inclinada. En su interior se pudo observar diversas plantas y madera en mal estado.
- El **Área 05 de 1 368,85 m<sup>2</sup>** (6,13% de “el predio”) está ocupada, entre otros, por quince módulos de madera, triplay con techo de calamina y Eternit, destinado a viviendas. También se pudo advertir un módulo de madera con techo de Eternit y base de cemento de aproximadamente 2 metros de altura.
- El **Área 06 de 18 150,17 m<sup>2</sup>** (81,29% de “el predio”) se encuentra desocupada; sin embargo, se pudo observar dentro de dicha área la existencia de cuatro losas deportivas (fulbito) de cemento y pavimento asfáltico con sus respectivos arcos de fierro; así como una cancha de tierra para fútbol con sus respectivos arcos de fierro y cercada con palos y malla en regular estado de conservación. Asimismo, se observó por el lado norte un muro de contención con barandas de madera y por el lado este un murete que se extiende por la calle 16 en el A.H. Upis Villa Solidaridad; y cuatro postes de alumbrado público en el interior de dicha área y escaleras de cemento de acceso en mal estado.

9. Que, revisada la partida N.º P03153091 del Registro de Predios de Lima, sobre la cual recae “el predio”, se advirtió lo siguiente: **i)** es un equipamiento urbano con uso registral “parque/jardín”, por lo que se trata de un **espacio público**, constituyendo un bien de dominio público, inalienable, inembargable e imprescriptible, así como intangible, de conformidad con la Ley N.º 31199 y su reglamento[3]; **ii)** con Título de Afectación del 12.04.2013, COFOPRI afectó “el predio” a favor de la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores a fin que lo destine al desarrollo específico de sus funciones (asiento 00002, rectificado con asiento 00003); sin embargo, en mérito a la Resolución N.º 0261-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 15.03.2021 se resolvió la extinción de dicha afectación por la causal de incumplimiento de la finalidad (asiento 00005); y, **iii)** con Resolución N.º 403-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 22.04.2021 se inscribió el dominio del predio inscrito en la partida N.º P03153091 a favor del Estado representado por esta SBN (asiento 00004).

10. Que, mediante Informe Preliminar N.º 01289-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de junio del 2024 se realizó el diagnóstico legal de la solicitud presentada por “la Municipalidad”, concluyéndose, entre otras, las siguientes observaciones: **i)** considerando la discrepancia entre el área registral (**22 680,00 m<sup>2</sup>**) y el área gráfica (**22 326,37 m<sup>2</sup>**) del CUS N.º 71997, se tiene que el derecho solicitado por “el administrado” no podrá inscribirse mientras no se haya realizado el procedimiento de saneamiento físico legal de dicho CUS; no obstante, conforme al artículo 154 de “el Reglamento”, la entidad afectataria tiene entre sus funciones la de “efectuar los actos de saneamiento físico legal que requiera el predio”, por lo tanto, “el administrado” deberá manifestar su voluntad de querer continuar con el presente procedimiento considerando que, de otorgarse el derecho solicitado, deberá realizar la rectificación de áreas y linderos correspondiente a fin de proceder con su inscripción; **ii)** asimismo, “el administrado” deberá presentar su solicitud en base al área gráfica indicada en el Plano Diagnóstico-Ubicación N.º 0142-2022/SBN-DGPE-SDS, en el cual se indican además las áreas ocupadas por la PNP y por terceros; **iii)** sobre “el predio” se advierten distintas ocupaciones por terceros, así como procesos judiciales, por lo que “el administrado” deberá manifestar su voluntad de querer continuar con el presente procedimiento; **iv)** no se visibiliza ninguna firma digital en el documento S/N presentado por “el administrado”, ni tampoco ha sido posible consultar su autenticidad e integridad a través de la dirección web indicada en el pie de página de dicho documento[4], por lo que “el administrado” deberá subsanar dicho extremo; **v)** “el administrado” no cumplió con indicar el plazo por el cual solicita la afectación en uso de “el predio”; y, **vi)** el Plan Conceptual presentado cumple con los requisitos indicados en el artículo 153.4 de “el Reglamento”; no obstante, dicho documento no se

encuentra visado por la autoridad o área competente, por lo que “el administrado” deberá subsanar dicha omisión, considerando además que debe existir correlación entre el área indicada en la solicitud y la indicada en el Plan Conceptual.

**11.** Que, en dicho contexto, con Oficio N.º 05286-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de junio del 2024 (en adelante “el Oficio”), se informó a “la Municipalidad” lo concluido mediante los Informes Preliminares Nros. 01030, 01277 y 01289-2024/SBN-DGPE-SDAPE. Asimismo, se le trasladaron las observaciones señaladas en el considerando precedente, así como el Plano Diagnóstico-Ubicación N.º 0142-2022/SBN-DGPE-SDS; otorgándole el **plazo de diez (10) días hábiles**, computados a partir del día siguiente de su notificación, a fin de presentar lo solicitado, bajo apercibimiento de emitir resolución declarando inadmisibles la solicitud y la conclusión del procedimiento, de conformidad al numeral 136.2, artículo 136 de “el Reglamento”.

**12.** Que, cabe señalar que “el Oficio” fue notificado el 27 de junio del 2024 a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad – PIDE, por lo que de conformidad con los numerales 21.1 y 21.4 del artículo 21 del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la LPAG”), se le tiene por bien notificado. Asimismo, el plazo de diez (10) días hábiles otorgado en “el Oficio” **venció el 11 de julio del 2024.**

**13.** Que, mediante Oficio N.º D000216-2024-SERPAR-LIMA-SG presentado el 05 de julio del 2024 a través de la mesa de partes virtual de esta Superintendencia (S.I. N.º 19010-2024), “el administrado” requirió la ampliación del plazo otorgado en “el Oficio”.

**14.** Que, con Oficio N.º 06956-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de agosto del 2024, se le informó a “el administrado” que, toda vez que su solicitud de ampliación de plazo se realizó dentro del plazo otorgado en “el Oficio”; conforme a lo dispuesto en el numeral 136.2 del artículo 136 de “el Reglamento” se le otorgó excepcionalmente un **plazo de diez (10) días hábiles**, computados a partir del día siguiente de su notificación. Cabe indicar que el precitado Oficio fue notificado a través de la mesa de partes virtual de “el administrado”, emitiendo acuse de recibido el 23 de agosto del 2024; por lo que el nuevo plazo otorgado **venció el 09 de septiembre del 2024.**

**15.** Que, en el caso en concreto, “el administrado” no subsanó las observaciones advertidas dentro del plazo otorgado; 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.

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, “TUO de la LPAG”, la Resolución N.º 005-2022/SBN-GG del 31 de enero del 2022 y el Informe Técnico Legal N.º 0971-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de octubre del 2024.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por el **SERVICIO DE PARQUES DE LIMA – SERPAR**, representado por su Secretario General, Elmer Neri Linares Solano, 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](http://www.gob.pe/sbn)), el mismo día de su aprobación.

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**

Firmado por  
Carlos Alfonso García Wong  
Subdirector  
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

[1] Aprobado por el Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio del 2019.

[2] Aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 11 de abril del 2021.

[3] **Ley N.º 31199 – Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos**

"Artículo 3.- *Definición de espacios públicos (...)*

*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.*

Artículo 4.- *Naturaleza jurídica del espacio público (...)*

*Los espacios públicos, al ser bienes de dominio público, son **inalienables, inembargables e imprescriptibles**. Las **áreas verdes** de uso y dominio público son además de carácter **intangible**." (el resaltado y subrayado es nuestro)*

[4] En el primer párrafo de la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. N.º 026-2016-PCM se señala que "Si un funcionario público requiere copia de un documento electrónico firmado digitalmente a una persona natural o jurídica, pública o privada, se entiende cumplido su mandato con la remisión de las direcciones web necesarias para consultar el archivo electrónico donde conste dicho documento y verificar su autenticidad e integridad, o con la remisión del referido documento por vía electrónica en el que se incorpore dichas direcciones web".