

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0011-2023/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 6 de enero del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° 1253-2022/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **ORGANIZACIÓN VECINAL ASENTAMIENTO HUMANO SAN GABRIEL ALTO - JOSÉ CARLOS MARIÁTEGUI**, representada por su Sub Secretario General **LUIS EDUARDO MERINO FLORES**, mediante la cual peticiona la **CESIÓN EN USO** del predio de 1 200,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el lote LC1, manzana SPCO del Pueblo Joven José Carlos Mariátegui - Etapa Sexta - Sector San Gabriel Alto, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N° P03128298 del Registro de Predios de Lima y anotado con CUS N° 28784 (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 mVilla María del Triunforia 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 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 Estatral - 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° 29798-2022) presentado el 07 de noviembre de 2022 a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, la **ORGANIZACIÓN VECINAL ASENTAMIENTO HUMANO SAN GABRIEL ALTO - JOSÉ CARLOS MARIÁTEGUI** (en adelante "la administrada"), representada por su Sub Secretario General **LUIS EDUARDO MERINO FLORES**, indicó ser representante del Pueblo Joven José Carlos Mariátegui, Etapa Sexta - Sector San Gabriel Alto y solicitó la cesión en uso de "el predio" para ejecutar el proyecto denominado "Creación y construcción del parque/jardín en la localidad del Pueblo Joven Sector San Gabriel Alto en el distrito de Villa María del Triunfo, departamento de Lima, provincia de Lima", precisando además que en Asamblea General Extraordinaria de pobladores acordaron por unanimidad solicitar la cesión en uso para ejecutar el proyecto de parque/jardín antes indicado, por lo que en "el predio" han sembrado plantas y árboles a fin de mejorar la calidad de vida de los vecinos de la zona, ya que cuentan con pocas áreas verdes. Para cuyo efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** Plano denominado "Planta General" del proyecto de parque; **ii)** documento denominado "Memoria descriptiva" sin firma ni vistos; **iii)** documento denominado "Expediente de proyecto"; y, **iv)** copia de la Resolución de Sub Gerencia

de Participación Vecinal, Educación, Cultura, Deporte y Juventud N° 0149-2021-SGPVECDYJ-GDS/MVMT del 28 de setiembre de 2021;

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**;

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° 02996-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de noviembre de 2022, en el cual se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** “la administrada” no presentó plano perimétrico – ubicación ni memoria descriptiva, sin embargo, precisó que su pedido es sobre el predio inscrito en la partida N° P03128298 del Registro de Predios de Lima; **ii)** el predio solicitado se encuentra registrado en el SINABIP bajo el CUS N° 28784 e inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la partida N° P03128298 del Registro de Predios de Lima, asimismo, se advierte que “el predio” fue afectado en uso por COFOPRI a favor del Pueblo Joven José Carlos Mariátegui - Etapa Sexta - Sector San Gabriel Alto, para uso de “servicios comunales”, sin embargo, mediante la Resolución N° 0632-2022/SBN-DGPE-SDAPE se aprobó la extinción de la citada afectación en uso por incumplimiento de la finalidad; **iii)** de acuerdo al Plano de zonificación de Villa María del Triunfo, aprobado por Ordenanza 1084-MML publicado el 18 de octubre de 2007, “el predio” recaería en su mayor proporción sobre zonificación ZRP - Zona de Recreación Pública y en su menor proporción sobre zonificación RDM – Residencial de Densidad Media; y, **iv)** según imágenes satelitales del Google Earth de fecha 03 de noviembre de 2021, “el predio” se encontraría desocupado;

### Sobre la titularidad de “el predio”

10. Que, es necesario precisar que la partida N° P03128298 del Registro de Predios de Lima, sobre la cual recae el pedido de “la administrada”, es de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia, por ende, esta Superintendencia tiene competencia para evaluar el presente pedido;

### Sobre la libre disponibilidad de “el predio”

11. Que, el numeral 137.2 del artículo 137° 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”;*

12. Que, en atención a lo expuesto, tenemos que el pedido de cesión en uso es sobre el predio inscrito en la partida N° P03128298 del Registro de Predios de Lima (CUS N° 28784), por lo que se procedió a revisar la citada partida registral advirtiéndose lo siguiente: **i)** “el predio” es un lote de equipamiento urbano destinado a “servicios comunales”, el mismo 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; **ii)** se verificó que en el asiento 00001 obra inscrita la afectación en uso otorgada a favor del Pueblo Joven José Carlos Mariátegui - Etapa Sexta - Sector San Gabriel Alto. Sobre el particular, tenemos que con la Resolución N° 0632-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de julio de 2022, esta Subdirección dispuso la extinción de la citada afectación en uso por incumplimiento de la finalidad, asimismo, la mencionada resolución fue apelada, siendo que mediante la Resolución N° 0116-2022/SBN-DGPE del 28 de setiembre de 2022, la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia declaró infundado el citado recurso; por tanto, “el predio” no tiene administrador;

### Sobre el cumplimiento de los requisitos

13. Que, con la Resolución de Sub Gerencia de Participación Vecinal, Educación, Cultura, Deporte y Juventud N° 0149-2021-SGPVECDYJ-GDS/MVMT del 28 de setiembre de 2021, la Sub Gerencia de Participación Vecinal, Educación, Cultura, Deporte y Juventud de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo declaró procedente la solicitud de registro e inscripción de la Junta Directiva de la Organización Vecinal denominada Organización Vecinal Asentamiento Humano San Gabriel Alto - José Carlos Mariátegui, en el Registro Único de Organizaciones Sociales – RUOS de la citada comuna, por el periodo de dos (2) años comprendidos desde el 01 de agosto de 2021 hasta el 31 de julio de 2023, siendo la Secretaria General la señora Viany Nieves Castañeda Gutiérrez y el Sub Secretario General el señor Luis Eduardo Merino Flores. Al respecto, se advierte que en el escrito de solicitud se señala que el pedido es formulado por la Secretaria General de la Junta Directiva, sin embargo, el escrito fue firmado por el señor Luis Eduardo Merino Flores, por lo que no queda claro que si de acuerdo al estatuto de la organización social, el señor Luis Eduardo Merino Flores se encontraba facultado a formular el presente pedido. Por otro lado, tampoco queda claro si la presente organización social tiene entre sus fines y objetivos de constitución el de ejecutar proyectos como el solicitado;

14. Que, el documento denominado “Expediente del proyecto” presentado por “la administrada” no cumple con las especificaciones señaladas en el subnumeral 1 del numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”; sin perjuicio de ello, toda vez que “la administrada” quiere ejecutar un parque/jardín sobre “el predio”, 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;

15. Que, adicionalmente, tenemos que los artículos 5° y 10° de la Ley N° 31199 disponen lo siguiente:

#### **“Artículo 5. Titularidad de los espacios públicos**

*A las entidades públicas que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, de conformidad con lo señalado en el artículo 9 de la Ley 29151, Ley General de Bienes Estatales, les corresponde la administración, regulación, mantenimiento y tutela de los espacios públicos establecidos dentro de su ámbito de competencia”.*

**“Artículo 10. Administración, gestión y mantenimiento de los espacios públicos**

*La implementación, habilitación, rehabilitación, mantenimiento y supervisión de las áreas públicas le corresponde a la entidad pública que ejerce su titularidad o función administradora. (...);*

16. Que, además de lo expuesto, corresponde tener presente que el numeral 8 del artículo 195° de la Constitución Política del Perú dispone que los Gobiernos Locales son competentes para: *“Desarrollar y regular actividades y/o servicios en materia de educación, salud, vivienda, saneamiento, medio ambiente, sustentabilidad de los recursos naturales, transporte colectivo, circulación y tránsito, turismo, conservación de monumentos arqueológicos e históricos, cultura, recreación y deporte, conforme a ley”*; concordante con ello, tenemos que en el numeral 3 del artículo 73° de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972, se establece como competencia municipal la de *“formular, aprobar, ejecutar y monitorear los planes y políticas locales en materia ambiental, en concordancia con las políticas, normas y planes regionales, sectoriales y nacionales”*. Así también, tenemos que la Ordenanza N° 1852 – *“Ordenanza para la conservación y gestión de áreas verdes en la provincia de Lima”* publicada el 28 de diciembre de 2014, establece, entre otros, lo siguiente:

**“Artículo 11.- Competencias en materia de áreas verdes a nivel metropolitano**

*La Municipalidad Metropolitana de Lima, conforme lo establece la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, mantiene competencias y funciones metropolitanas especiales, que la faculta a constituir, organizar y administrar el sistema metropolitano de parques, para lo cual cuenta con el apoyo de los diversos órganos de la Corporación con injerencia en el tema, los que tienen una participación activa dentro de dicho sistema con arreglo a las funciones y competencias establecidas en el Reglamento de Organización y Funciones, sus estatutos y reglamentos internos. (...)*

**“Artículo 12.- Competencias de las municipalidades distritales en materia de áreas verdes**

*(...) Las municipalidades distritales deben:*

*(...)*

*7.2 Promover la creación de áreas verdes, arborización e instalación de vegetación en su jurisdicción.*

*(...)*

*7.4 Elaborar, gestionar la aprobación y monitorear el Plan Distrital de Áreas Verdes, y establecer metas graduales de incremento de áreas verdes en su jurisdicción. (...);*

17. Que, en atención a lo expuesto, tenemos que el marco legal vigente privilegia a la administración pública (gobierno local) para garantizar la creación, conservación y mantenimiento de las áreas verdes siguiendo los instrumentos de gestión ambiental, y de esa forma poder asegurar el cumplimiento del numeral 22 del artículo 2° de la Constitución Política del Perú de 1993, el cual establece como derecho fundamental de toda persona el gozar de un ambiente equilibrado y adecuado al desarrollo de su vida;

18. Que, en consecuencia, corresponde declarar improcedente el pedido de “la administrada” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución;

19. Que, por otro lado, considerando que “la administrada” ha evidenciado su preocupación por la falta de áreas verdes en su entorno, el contenido de la presente resolución se deberá hacer de conocimiento de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo, para que procedan conforme a sus atribuciones;

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° 0001-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de enero de 2023;

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ORGANIZACIÓN VECINAL ASENTAMIENTO HUMANO SAN GABRIEL ALTO - JOSÉ CARLOS MARIÁTEGUI**, representado por su Sub Secretario General **LUIS EDUARDO MERINO FLORES**, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** lo resuelto a la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo 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 CARGÍA WONG**  
**Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal**  
**Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**

[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”.*