

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0385-2025/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 30 de abril del 2025

**VISTO:**

El Expediente N.º 197-2024/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la empresa **PERÚ PUERTAS ESPECIALISTAS TODO EN CARPINTERÍA E.I.R.L.**, representada por su gerente Karla Melissa Alarcón García, mediante la cual peticiona la **CESIÓN EN USO** de un área de 2 656,18 m², la cual forma parte del predio de mayor extensión ubicado en la Manzana K de la Urbanización Elio – Segunda Etapa, distrito de Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.º 49027505 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N.º IX – Sede Lima, con CUS N.º 25604 (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 Unico Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA[1] (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA[2] (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 Carta s/n presentada el 22 de febrero del 2024 a través de la mesa de partes física de esta Superintendencia (S.I. N.º 04831-2024), la empresa **PERÚ PUERTAS ESPECIALISTAS TODO EN CARPINTERÍA E.I.R.L.**, representada por su gerente Karla Melissa Alarcón García (en adelante “la administrada”), solicitó la cesión en uso de “el predio” con el fin de destinarlo “*para uso exclusivamente como campo deportivo, social y cultural sin fines de lucro*”. Para tal efecto adjuntó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado; **ii)** Formato Referencial de solicitud; **iii)** Ficha RUC; **iv)** Certificado Literal de la partida N.º 14197583 del Registro de Personas Jurídicas de Lima; y, **v)** Copia del DNI de Karla Melissa Alarcón García;
4. Que, es necesario tener presente que la regla es que esta Superintendencia puede autorizar que un particular use[3] (actos de administración: arrendamiento, usufructo) o adquiera el dominio[4] 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[5], es decir, su petición por sí misma no obliga a las entidades a concederla;

5. Que, el procedimiento administrativo de cesión en uso se encuentra regulado en el Subcapítulo III del Capítulo III del Título II de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en el artículo 161 que, por la cesión en uso solo se otorga el **derecho excepcional** de usar temporalmente, a título gratuito, un predio estatal a un particular, 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, asimismo, los requisitos y el procedimiento para el señalado acto de administración se encuentran desarrollados en los artículos 100 y 163 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”); que es de aplicación supletoria al presente procedimiento en mérito a la Segunda Disposición Complementaria Final de la citada Directiva;

7. Que, 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”);

8. Que, por su parte, el 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**;

9. 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;

10. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación técnica 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 00613-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de marzo del 2024, en el cual se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** toda vez que “la administrada” no presentó documentación técnica que indique el área requerida, la evaluación técnica se realizó respecto de la totalidad del predio inscrito con partida N.º 49027505 de la O.R. de Lima, la cual cuenta con un área total de 3 830,65 m<sup>2</sup>; **ii)** respecto a la partida N.º 49027505, anotada con CUS N.º 25604, se advierte lo siguiente: **ii.a)** está inscrita a favor del Estado, y se trata de un aporte reglamentario (2%) correspondiente a la Urbanización Elio Segunda Etapa, conforme a la Escritura Pública del 03.12.1963 otorgada por el notario José Toribio Pacheco e inscrita con fecha 05.02.1998; **ii.b)** se encuentra inscrita parcialmente la afectación en uso a favor del Ministerio de Educación respecto a un área de 1 174,47 m<sup>2</sup>; y, **ii.c)** en relación al área restante de 2 656,18 m<sup>2</sup>, se aprobó mediante Resolución N.º 1264-2023/SBN-DGPE-SDAPE la afectación en uso a plazo indeterminado a favor de la Intendencia Nacional de Bomberos del Perú, sin embargo, a fecha de dicho informe, dicha afectación no se encontraba inscrita; **iii)** recae sobre zonificación de Residencial de Densidad Media – RDM; **iv)** se advirtieron seis (06) procedimientos a cargo de esta Subdirección sobre el CUS N.º 25604[6]; **v)** conforme a las imágenes satelitales de Google Earth a fecha 10/12/2023, se observa un área donde se desarrolla un Centro Piloto de Recuperación Pedagógica y un área con tres (03) losas deportivas; y, **vi)** con Ficha N.º 00386-2023/SBN-DGPE-SDAPE de fecha de inspección del 02.11.2023, se observó respecto al área de 2 656,18 m<sup>2</sup> que forma parte del CUS N.º 25604, lo siguiente:

*“Naturaleza: Urbana, cercado, con tres puertas de acceso: dos por el Jr. Victorino Laynez (una corta de fierro y un portón enrejado) y otra de fierro por Jr. Francisco Masías.*

*Usos: De acuerdo a la inspección el predio de un nivel se encuentra ocupado por la Asociación Confraternidad Elio usado como espacio deportivo y algunas otras actividades con la Municipalidad como se apreció en un afiche en la entrada sobre una copa vecinal.*

*En su interior obran edificaciones consolidadas: Tres losas deportivas de usos múltiples para básquet, voleibol, fútbol, frontón entre otros, separadas por asientos en uno y reja en el otro.*

*Estas losas cuentan a los extremos hacia la vía pública con mallas de 7 metros de altura.*

*Además, cuenta con edificaciones: Caseta de vigilancia a la entrada, dos servicios higiénicos a los extremos de las losas deportivas una de ellas en muy buen estado para varones y mujeres, otra edificación al extremo final izquierdo a manera de almacén, todas las anteriores de un solo nivel; en el otro extremo derecho una edificación de dos niveles usado como almacén para implementos deportivos en el primer con cuatro ambientes, y el segundo nivel como área administrativa aún sin implementar del que se aprecia en su parte exterior a la calle dos cámaras de vigilancia.”*

11. Que, mediante Oficio N.º 02380-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de abril del 2024, esta Subdirección hizo de conocimiento de “la administrada” que mediante el señalado Informe Preliminar N.º 00613-2024/SBN-DGPE-SDAPE se concluyó que en virtud de la Resolución N.º 1264-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de marzo del 2024 se aprobó la afectación en uso parcial del predio anotado con CUS N.º 25604. No obstante, siendo que mediante la Solicitud de Ingreso N.º 08292-2024, la Asociación Confraternidad Cultural, Deportiva y Desarrollo Elio, representada por su presidenta, Patricia Graciela Lossio Herrera (en adelante “la Asociación Confraternidad Elio”), interpuso recurso de nulidad contra dicha Resolución; se informó a “la administrada” que, una vez culminado el trámite del señalado recurso, se continuaría con la evaluación de su solicitud. Cabe indicar que dicho Oficio fue válidamente notificado a través del correo electrónico indicado en la solicitud de “la administrada”;
12. Que, a través de la Resolución N.º 0047-2024/SBN-DGPE del 27 de mayo del 2024, la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal resolvió declarar improcedente la solicitud de nulidad presentada por “la Asociación Confraternidad Elio”, indicada en el considerando precedente;
13. Que, sin perjuicio de lo señalado, mediante Carta s/n presentada el 09 de octubre del 2024 a través de la mesa de partes física de esta Superintendencia (S.I. N.º 29162-2024), “la administrada” indicó lo siguiente: **i)** solicita se declare la nulidad de oficio de la referida Resolución N.º 1264-2023/SBN-DGPE-SDAPE; **ii)** solicita se declare la improcedencia del recurso de nulidad contra dicha Resolución presentado por “la Asociación Confraternidad Elio”; y, **iii)** peticiona se le otorgue la cesión de “el predio”. Para tal efecto, adjuntó la siguiente documentación: **i)** memorial de testigos; y, **ii)** copia de una carta notarial dirigida a la señora Patricia Graciela Lossio Herrera;
14. Que, en vista que “la administrada” presentó un recurso de nulidad de oficio contra la Resolución N.º 1264-2023/SBN-DGPE-SDAPE, la cual fue emitida en virtud del Expediente N.º 068-2023/SBNSDAPE; a través del Memorándum N.º 04437-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de octubre del 2024, esta Subdirección cumplió con derivar dicho petitorio a la Dirección General del Patrimonio Estatal – DGPE de esta Superintendencia, a fin que proceda con la evaluación y pronunciamiento correspondiente, de conformidad al literal l) del artículo 42 del “ROF de la SBN”[\[7\]](#);
15. Que, con Oficio N.º 07999-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de octubre del 2024, se hizo de conocimiento de “la administrada” lo indicado en el párrafo precedente; asimismo, se le señaló que, una vez culminado el trámite del recurso de nulidad de oficio planteado, se continuaría con la evaluación de su solicitud de cesión en uso. Cabe indicar que dicho Oficio fue dirigido al correo electrónico indicado por “la administrada” en su solicitud, sin embargo, no cumplió con brindar el acuse correspondiente; en vista de ello, se procedió con su notificación a la dirección indicada en dicha solicitud, siendo depositado bajo puerta conforme al cargo obrante en el presente Expediente;
16. Que, a través de la Resolución N.º 0027-2025/SBN-DGPE del 10 de marzo del 2025, la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal resolvió declarar improcedente la solicitud de nulidad presentada por “la administrada” contra la Resolución N.º 1264-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de diciembre del 2023. En dicho contexto, corresponde que esta Superintendencia continúe con la evaluación de la solicitud de cesión en uso presentada por “la administrada”;
17. Que, ahora bien, revisada la partida N.º 49027505 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, se advirtió, entre otros, lo siguiente: **i)** corresponde a un aporte cedido en pago del 2% reglamentario por la Compañía Urbanizaciones Populares S.A. a favor del Estado, por lo que constituye un bien de dominio público de conformidad con el subnumeral 2) del numeral 3.3 del artículo 3 de “el Reglamento”[\[8\]](#); **ii)** en el asiento 2-D de la Ficha N.º 1731164, la cual continúa en la partida N.º 49027505, obra inscrita la **afectación en uso un área de 3 849,91 m<sup>2</sup> a favor del Ministerio de Educación Pública** para la construcción del Local del Instituto de Educación Especial N.º 4; **iii)** en el asiento E00001 obra inscrita la Resolución N.º 355-2001/SBN del 16 de noviembre del 2001, con la cual **se desafectó parcialmente del Ministerio de Educación (entiéndase como extinción parcial de la afectación en uso) un área de 2 683,49 m<sup>2</sup>**; **iv)** en el asiento D00001 obra inscrita la Resolución N.º 068-2002/SBN-GO-JAD del 29 de agosto del 2002, con la cual se afectó en uso un área de 2 656,18 m<sup>2</sup> (“**el predio**”) a favor de la Asociación Cultural para el Desarrollo – ACUDEP, a fin que sea utilizada como “complejo deportivo”; **v)** en el asiento B00001 se encuentra inscrita la Resolución N.º 122-2005/SBN-GO-JAR del 30 de junio del 2005 mediante la cual se rectificó el área inscrita en la partida N.º 49027505 (3 830,65 m<sup>2</sup>); **vi)** en el asiento D00002 obra inscrita la Resolución N.º 001-2006-SUNARP-TR-L del 06.01.2005, a través de la cual se rectificó el área

afectada en uso a favor del Ministerio de Educación (1 174,47 m<sup>2</sup>); **vii**) en el asiento E00002 se inscribió la extinción de la afectación en uso de “el predio” otorgada a la Asociación Cultural Deportiva para el Desarrollo – ACUDEP por la causal de incumplimiento de la finalidad, en virtud de lo dispuesto en la Resolución N.º 0675-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de julio de 2022; y, **viii**) en el asiento D00003 de la referida partida obra inscrita la Resolución N.º 1264-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de diciembre del 2023, en mérito a la cual se aprobó la **afectación en uso a plazo indeterminado a favor de la Intendencia Nacional de Bomberos del Perú respecto de un área de 2 656,18 m<sup>2</sup>**, a fin que sea destinado al proyecto denominado “*Construcción de la nueva compañía de Bomberos San Marcos para el mejoramiento en la atención de emergencias del distrito Lima Cercado, provincia de Lima y departamento de Lima*”;

**18.** Que, en dicho contexto, se tiene que el CUS N.º 25604, sobre el cual recae “el predio”, está parcialmente afectado en uso en un área de 1 174,47 m<sup>2</sup> a favor del Ministerio de Educación, y el área restante (2 656,18 m<sup>2</sup>) está afectada en uso a favor de la Intendencia Nacional de Bomberos del Perú; por lo tanto, **“el predio” no es de libre disponibilidad**, por lo que no es posible autorizar otro acto de administración sobre éste;

**19.** Que, al respecto, tenemos 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”*;

**20.** Que, en consecuencia, corresponde declarar **improcedente** el pedido de “la administrada” 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;

**21.** Que, toda vez que sobre el CUS N.º 25604 recaen dos (02) afectaciones en uso, se debe poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que proceda conforme sus atribuciones, de conformidad con “el ROF de la SBN”;

**22.** Que, por otro lado, mediante Carta s/n presentada el 09 de octubre del 2024 a través de la mesa de partes física de esta Superintendencia (S.I. N.º 33551-2024), “la Asociación Confraternidad Elio”, presentó su oposición a la solicitud de cesión en uso presentada por “la administrada”. Asimismo, comunicó a esta Subdirección, entre otros, lo siguiente: **i)** indica que “la administrada” es una empresa individual de responsabilidad limitada dedicada a puertas de madera, por lo que en caso se le otorgase “el predio” no implicaría el mejor aprovechamiento de “el predio” a favor del Estado; y, **ii)** señala que tanto la señora Karla Melissa Alarcón García como las personas que firmaron el memorial presentado por esta última no residen en la Urbanización Elio;

**23.** Que, mediante Oficio N.º 00986-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de febrero del 2025, se hizo de conocimiento de “la Asociación Confraternidad Elio” que, al momento de emitir el acto administrativo correspondiente al presente procedimiento, se realizaría la evaluación de la oposición interpuesta. Cabe indicar que dicho Oficio fue válidamente notificado a través de la casilla electrónica asignada a la referida Asociación;

**24.** Que, sin perjuicio de lo señalado, resulta inoficioso emitir pronunciamiento mediante la presente Resolución de la oposición formulada y los argumentos presentados por “la Asociación Confraternidad Elio”, en la medida que se ha declarado la improcedencia de la solicitud de cesión en uso presentada por “la administrada”;

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, la Resolución N.º 005-2022/SBN-GG del 31 de enero del 2022 y el Informe Técnico Legal N.º 0410-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de abril del 2025.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la empresa **PERÚ PUERTAS ESPECIALISTAS TODO EN CARPINTERÍA E.I.R.L.**, representada por su gerente Karla Melissa Alarcón García, 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.**

Firmado por  
Carlos Alfonso García Wong  
Subdirector  
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal

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

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

[5] **Decreto Supremo N.º 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".*

[6] A la fecha de emisión de la presente Resolución, los seis (06) procedimientos a cargo de esta Subdirección sobre el CUS N.º 25604, tienen el siguiente estado: **a)** Expediente N.º 068-2023/SBNSDAPE, En trámite y con Resolución aprobatoria emitida; **b)** Expediente N.º 812-2018/SBNSDAPE, Archivado; **c)** Expediente N.º 449-2018/SBNSDAPE, Archivado; **d)** Expediente N.º 931-2022/SBNSDAPE, Archivado; **e)** Expediente N.º 935-2022/SBNSDAPE, Archivado; y, **f)** Expediente N.º 1464-2021/SBNSDAPE, Archivado.

[7] **"Artículo 42. Funciones de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal**

*Son funciones de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal las siguientes: (...)*

*l) Emitir resoluciones en materias de su competencia; (...)"*

[8] **"Artículo 3.- Términos**

*(...) 3.3. Definiciones: Para los efectos del presente Reglamento se entiende por:*

*(...) 2. Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los aportes reglamentarios, (...)"* (el subrayado es nuestro)