

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0751-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 1 de agosto del 2025

VISTO:

El Expediente N.º 965-2024/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por el **CLUB CAMPEONES DE LIMA**, representada por el profesor Mario Gutiérrez García Barrón y la Organización **ACUDELIO**, representada por la señora Shirley Davalos Zegarra, mediante la cual peticionan la **CESIÓN EN USO** del predio de 3 830,65 m², 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 - 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 (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);
2. Que, conformidad con 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 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 - 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 Documento s/n (S.I. N.º 36107-2024), presentado el 09 de diciembre de 2024 a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, el CLUB CAMPEONES DE LIMA, representada por el profesor Mario Gutiérrez García Barrón y la Organización ACUDELIO, representada por la señora Shirley Davalos Zegarra, (en adelante “los administrados”), solicitaron la cesión en uso de “el predio”, con la finalidad de conservar el uso deportivo, cultural y social del complejo deportivo. Para cuyo efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** plano perimétrico; y, **ii)** memoria descriptiva;

4. 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”;

5. 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. 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 inadmisibile la solicitud** y la conclusión del procedimiento (numeral 136.2, 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. 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 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;

8. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación presentada por “los administrados”, 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 02350-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de diciembre de 2024, en el que se determinó, entre otros, lo siguiente:

- i) “el predio” forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida N.º 49027505 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, con CUS N.º 25604;
- ii) “el predio” recae parcialmente en un área de 1 174,47 m² sobre la afectación en uso a favor del Ministerio de Educación y el área restante de 2 565.18 m² recae sobre la afectación en uso a favor Intendencia Nacional de Bomberos del Perú;
- iii) se encontró el procedimiento en trámite de cesión en uso llevado a cabo en el expediente N.º 197-2024/SBNSDAPE el cual fue declarado improcedente; iv) revisadas las imágenes satelitales el Google Earth del 10 de diciembre del 2023 se visualizó que “el predio” se encuentra totalmente cercado utilizado por el “Centro de Piloto de Recuperación Pedagógica” y 03 losas deportivas; y,

v) con Ficha N.º 00386-2023/SBN-DGPE-SDAPE de fecha de inspección del 02.11.2023, se observó respecto a “el predio” lo siguiente: *“En su interior obran edificaciones consolidadas: Tres losas deportivas de usos múltiples para básquet, voleibol, fulbito, 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. Cuenta con medidor de electricidad y servicios de agua y alcantarillado a las afueras. (...);”*

Sobre la titularidad de “el predio”

9. Que, 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”; **ii)** en el asiento 2-D de la Ficha N.º 1731164 que continúa en la partida N.º 49027505, obra inscrita la afectación en uso un área de 3 849,91 m² 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 m²; **iv)** en el asiento D00001 obra inscrita la Resolución N.º 068-2002/SBN-GOJAD del 29 de agosto del 2002, con la cual se afectó en uso un área de 2 656,18 m² (“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/SBNGO-JAR del 30 de junio del 2005 mediante la cual se rectificó el área inscrita en la partida N.º 49027505 (3 830,65 m²); **vi)** en el asiento D00002 obra inscrita la Resolución N.º 001-2006-SUNARPTR-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 m²); **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-DGPESDAPE 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 “el predio”, 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”;

10. Que, en relación a ello, se debe indicar que el expediente N.º 068-2023/SBNSDAPE se evaluó la afectación en uso solicitada por la Intendencia Nacional de Bomberos del Perú, la cual fue aprobada mediante Resolución N.º 1264-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de diciembre del 2023 (en adelante “la Resolución”); asimismo, mediante la Resolución N.º 047-2024/SBN-DGPE del 27 de mayo del 2024 y la Resolución N.º 097-2024/SBN-DGPE del 27 de septiembre del 2024, la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante “la DGPE”) declaró infundadas las solicitudes de nulidad de oficio presentadas por la Asociación Confraternidad Cultural, deportiva y desarrollo Elio y la señora Viviana Heredia Bertetti, contra “la Resolución”. No obstante, a través de la Solicitud de Ingreso N.º 29162-2024 la señora Karla Melissa Alarcón García, solicitó entre otros la declaración de nulidad de Oficio de “la Resolución”, por lo que, mediante Memorando N.º 04437-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de octubre del 2024 se derivó la referida solicitud a “la DGPE” a fin que se pronuncien de acuerdo a sus competencias. Situación que se puso en conocimiento de “los administrados” con Oficio N.º 00875-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de febrero del 2025;

11. Que revisado el estado situacional del expediente N.º 068-2023/SBNSDAPE se advierte que mediante Resolución N.º 0027-2025/SBN-DGPE del 10 de marzo del 2025 se declaró improcedente la solicitud de nulidad de oficio presentada por Karla Melissa Alarcón García, contra la Resolución 1264-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 4 de diciembre de 2023, emitida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal;

Sobre la libre disponibilidad de “el predio”

12. Que, en dicho contexto, ha quedado demostrado que “el predio” no es de libre disponibilidad, ya que, sobre el mismo existen actos de administración vigentes (afectación en uso a favor de la Intendencia Nacional de Bomberos y del Ministerio de Educación); por lo que, no es posible autorizar otro acto de administración sobre dicho predio;

13. Que, al respecto, es necesario tener presente 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”;*

14. Que, en consecuencia, corresponde declarar improcedente el pedido de “los administrados” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución^[1]. En este contexto, no corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de cesión en uso;

15. Que, toda vez que “el predio” se encuentra afectado 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”.

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, “TUO de la Ley”, la Resolución N.º 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N.º 0894-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 01 de agosto de 2025;

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por el **CLUB CAMPEONES DE LIMA**, representada por el profesor Mario Gutiérrez García Barrón y la Organización **ACUDELIO**, representada por la señora Shirley Davalos Zegarra, 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), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

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

[1] Cabe indicar que se puede visualizar los documentos emitidos como parte de la evaluación del presente pedido, accediendo al módulo web “Trámite Transparente” de la SBN (<https://tramitetransparente.sbn.gob.pe/>), en el cual deberá elegirse la opción de consulta por SOLICITUD DE INGRESO o EXPEDIENTE.