

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0761-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 5 de agosto del 2025

VISTO:

El Expediente N.° 443-2024/SBNSDAPE, que contiene la solicitud presentada por la **DEFENSORÍA DEL PUEBLO**, representada por el Jefe de la Oficina de Administración y Finanzas, Erwing López Calvo, mediante el cual peticiona la **AFECTACIÓN EN USO** de un predio de 1 429,75 m², ubicado en el lote 4, Mz. 35A, Sector III, Asentamiento Humano Bayovar, del distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.° P02143740 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, identificado con CUS N.° 33093 (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.° 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 los artículos 49 y 50 del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución N.° 0066-2022/SBN del 26 de septiembre de 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 el Oficio N.° 0062-2024-DP/OAF presentado el 20 de mayo de 2024 (S.I. N.° 13673-2024) a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, la Defensoría del Pueblo (en adelante “la administrada”), representada por el Jefe de la Oficina de Administración y Finanzas, Erwing López Calvo, solicitó la afectación en uso de “el predio” para ejecutar el proyecto denominado “*Mejoramiento del servicio de atención de la oficina desconcentrada de la Defensoría del Pueblo, distrito San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima*” (en adelante “el proyecto”). Para tal efecto, presentó: **i)** Informe Técnico N.° 0051-2024-DP/OAF-ISI del 17 de mayo del 2024; **ii)** Plan conceptual; **iii)** Resolución de Secretaría General N.° 010-2024-DP/SG del 12 de enero del 2024; y, **iv)** copia de DNI de Erwing López Calvo;

4. Que, el procedimiento de **afectación en uso** se encuentra regulado en el Subcapítulo II del Capítulo III del Título II del Reglamento de la Ley N.º 29151, aprobado con el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA¹ (en adelante, “el Reglamento”), habiéndose dispuesto en el artículo 151 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 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”). Asimismo, 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;

5. 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**;

6. 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;

7. Que, como parte de la etapa de calificación, 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 01097-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de mayo de 2024, en el que se determinó lo siguiente: **i)** “el predio” se encuentra inscrito en la partida N.º P02143740 a favor del Estado representado por esta Superintendencia, registrado en el SINABIP con CUS N.º 33093, cuyo uso registral es “servicios comunales”; **ii)** recae totalmente sobre área restringida de categoría Zonas Urbanas denominada Lima Metropolitana; **iii)** recae parcialmente sobre el tramo de baja tensión de tipo aéreo de la empresa ENEL; **iv)** se advirtió el legajo N.º 360-2027 referido a un proceso judicial de mejor derecho de propiedad, iniciado por la Comunicad Campesina Jicamarca contra esta Superintendencia (Expediente Judicial N.º 14133-2017) el cual se encuentra en estado no concluido; y, **v)** consultada las imágenes satelitales del Google Earth vigentes al 05 de marzo del 2023, se visualiza que el predio se encuentra totalmente desocupado; sin embargo, podría encontrarse dos postes de luz y un arco de futbol en su interior; asimismo, se encontró la Ficha Técnica N.º 00114-2024/SBN-DGPE-SDS del 04 de abril del 2024, la cual señala lo siguiente: “

(...) el predio inspeccionado es de forma irregular , topografía plana y suelo arenosos limoso, ubicado en el lote 4 de la Mz. 35A del Asentamiento Humano Bayovar, Sector, de propiedad del Estado, se accede desde la Av. Bayovar, para continuar por la Av. 1, calle 2 y calle 6 hasta llegar al predio, el predio inspeccionado se encuentra desocupado y libre de edificaciones, en su interior se observa un arco de metal en mal estado de conservación y cerco parcial de palos, la superficie es de tierra y sería utilizado como esplanada para deporte(...);

8. Que, en la medida que la solicitud de “la administrada” esta referida a la partida N.° P02143740 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, se procedió a revisar los antecedentes registrales de la misma, advirtiéndose que: **i)** se independizó en un área de 1 429.80 m², de la partida P020191108, otorgándole como uso “servicios comunales”; **ii)** mediante título de afectación del 15 de mayo del 2000 se afectó en uso “el predio” a favor del Asentamiento Humano Bayovar Sector III (asiento 0003); **iii)** a través del Exp N.° 209-2008-SBN-GO-JAR del 28 de noviembre del 2008, se inscribió el dominio a favor del Estado representado por esta Superintendencia y se dispuso la cancelación de la afectación en uso otorgada a favor del referido Asentamiento Humano; con Resolución; **iv)** con Resolución N.° 0331-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de abril del 2018 se afectó en uso el predio a favor de la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho (asiento 0006); y, **v)** mediante Resolución N.° 0878-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de octubre del 2020 se dispuso la extinción de la afectación en uso por incumplimiento de la finalidad (asiento 0007);

9. Que, en de acuerdo a las imágenes satelitales del Google Earth vigentes al 05 de marzo del 2023 y Ficha Técnica N.° 00114-2024/SBN-DGPE-SDS del 04 de abril del 2024 “el predio” aparentemente vendría siendo usado como área deportiva: por lo que, resulta pertinente traer a colación 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 “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;

10. 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, (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. En este contexto, 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 (numeral 10.3 del artículo 10 del Reglamento de la Ley N.° 31199);

11. Que, al respecto, es preciso indicar que el literal d) del artículo 7 de “el Reglamento de la Ley N.° 31199” establece que se adquiere la calidad de espacio públicos en los siguientes casos “(...) *espacios de titularidad estatal que sin constituir aportes reglamentarios o lotes de equipamiento urbano están siendo destinados fácticamente al uso público o al disfrute colectivo, con fines de recreación pública o movilidad urbana, los cuales pueden ser afectados en uso en vía de regularización, por la SBN, a favor de la entidad responsable de su administración*”;

12. Que, bajo ese orden de ideas, aparentemente “el predio” tendría vocación de espacio público; no obstante, la entidad competente para determinar si efectivamente nos encontramos frente a un espacio público por el uso fáctico, es el Gobierno local de su jurisdicción (Municipalidad distrital de San Juan de Lurigancho) de acuerdo a la Ley N.° 27972 “*Ley Orgánica de Municipalidades*”, la cual establece que son los Gobiernos Locales **los competentes para custodiar, recuperar y administrar espacios públicos a su cargo o solicitar predios para ejecutar proyectos que estén destinados a la creación de espacios públicos**;

13. Que, bajo dicho contexto, mediante Oficio N.° 05223-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de junio del 2024 reiterado con los Oficios Nros 06491 y 09801-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 02 de agosto y 13 de diciembre del 2024, se solicitó a la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho (en adelante “la Municipalidad”) se sirva precisar lo siguiente: **i)** señalar si efectivamente sobre “el predio” viene funcionando activamente para uso deportivo; **ii)** indicar si “el predio” se encuentra bajo su administración; y, **iii)** en el caso de determinar que “el predio” constituye un espacio público, manifestar su intención de regularizar la administración del mismo a través del procedimiento de reasignación;

14. Que, si bien a la fecha no se ha obtenido respuesta por parte de “la Municipalidad”, mediante Oficio N.º 0154-2025-DP/OAF presentado el 10 de junio de 202 (S.I. N.º 19339-2025) a través de la Mesa de Partes Presencial de esta Superintendencia, “la administrada” señala que con Oficio N.º D000564 del 28 de mayo del 2025, “la Municipalidad” informó que resultado de las coordinaciones con el dirigente vecinal del Asentamiento Humano Bayobar Sector III se emitió el Memorando N.º 0000280-2025-MDSJL-GDH-SPV mediante el cual se señala que **“el predio” viene siendo utilizado como “área de deporte”** y servicio a la comunidad, sin ser administrado por alguna entidad pública; asimismo, con Memorando N.º D0000491-2025-MDSJL/GDU-SOP se informa que no hay un proyecto de inversión en ejecución; además, se indica lo siguiente: **i) sobre el predio se vienen realizando actividades para uso deportivo; ii) “el predio” no se encuentra bajo la administración directa de la Unidad Orgánica de “la Municipalidad”; sin embargo, se iniciará la regularización de la administración; iii) el predio es considera un espacio público puesto que se utiliza actualmente como espacio deportivo; por lo cual, se iniciará el proceso de regulación de la administración mediante proceso de reasignación;**

15. Que, en ese sentido, de acuerdo a la información consignada por “la administrada” a través de la Solicitud de Ingreso N.º 19339-2025 tenemos que “el predio” se considera un espacio publico por el uso deportivo que se viene brindando en el mismo, además, de informar que “la Municipalidad” se encuentra en proceso de solicitar la regularización de la administración de “el predio” a través de un procedimiento de reasignación solicitado ante esta Superintendencia;

16. Que, dicho esto, 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;*

17. Que, en consecuencia, en la medida que “el predio” tendría vocación de espacio público y que la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho estaría en proceso de regularizar la administración del mismo, **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;**

18. Que, finalmente, 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° 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N.º 0906-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de agosto de 2025;

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **DEFENSORÍA DEL PUEBLO**, representada por el Jefe de la Oficina de Administración y Finanzas, Erwing López Calvo, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que proceda 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 García Wong
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

[1] El 11 de abril de 2021 se publicó en el Diario Oficial El Peruano "el Reglamento".