



MUNICIPALIDAD
DE SAN BORJA

GERENCIA MUNICIPAL

OFICINA GENERAL DE INNOVACIÓN Y DESARROLLO ECONÓMICO

"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia"

DIRECCIÓN GENERAL DE POLÍTICA DE PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN PRIVADA
MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS
JIRON LAMPA N.274- LIMA,LIMA-LIMA-LIMA

Presente. -

Asunto : Actualización del Informe Multianual de Inversiones en Asociaciones Público Privadas (IMIAPP) 2025-2027 de la Municipalidad Distrital de San Borja..

De mi consideración:

Se remite la Actualización del Informe Multianual de Inversiones en Asociaciones Público Privadas (IMIAPP) 2025-2027 de la Municipalidad Distrital de San Borja aprobado mediante Acuerdo de Concejo N.º 049-2026-MSB-C, de fecha 15 de junio de 2026.

Para tales efectos, cumplimos con hacerle llegar el mencionado informe mediante el siguiente link:
https://drive.google.com/drive/folders/1o768ydXMD7PvbuJe42Cgm_nbnVLCstCO?usp=sharing

Atentamente,

Documento firmado digitalmente

JORGE ALEJANDRO LEÓN BALLÉN

JEFE DE LA OFICINA GENERAL DE INNOVACIÓN Y DESARROLLO ECONÓMICO

JALB/eaqc

cc.: cc.:



BICENTENARIO
PERÚ 2021

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado en la Municipalidad de San Borja, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web:

Url: <https://validadoc.msb.gob.pe:8181/verifica/inicio.do> Clave: ZPOBWWJ

ACUERDO DE CONCEJO N°049-2026-MSB-C

San Borja, 15 de junio de 2026

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN BORJA

POR CUANTO:

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL DISTRITO DE SAN BORJA

VISTO; En la XI Sesión Ordinaria de Concejo de la fecha, el Dictamen N°044-2026-MSB-CAL de la Comisión de Asuntos Legales que, proponen al Pleno del Concejo Municipal la aprobación del Informe Multianual de Inversiones en Asociaciones Público-Privadas (IMIAPP) 2025-2027 de la Municipalidad Distrital de San Borja; y,

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificado por el artículo único de la Ley N°30305, establece que las municipalidades son los órganos de gobierno local, con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, lo cual es concordante con lo dispuesto en el artículo II del Título Preliminar de la Ley N°27972, Ley Orgánica de Municipalidades, en el que se establece que dicha autonomía radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, el artículo 195° de la Constitución Política del Perú, establece que los gobiernos locales promueven el desarrollo y la economía local, y la prestación de servicios públicos de su responsabilidad, en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo y tienen entre otras competencias, el fomentar la competitividad, las inversiones y el financiamiento para la ejecución de proyectos y obras de infraestructura local;

Que, mediante la Ley N°32441, Ley que regula la promoción de la inversión privada a través de las Asociaciones Público Privadas y Proyectos de Activos, se aprobó el nuevo marco institucional y los procesos aplicables para el desarrollo de los proyectos de inversión bajo las modalidades de Asociación Público Privada y Proyectos en Activos; cuyo ámbito de aplicación alcanza a todas las entidades pertenecientes al sector público no financiero que, desarrollen proyectos de APP y PA, tal como lo señala el artículo 2°;

Que, el numeral 55.1 del Decreto Supremo N°316-2025-EF que aprueba el Reglamento de la Ley N°32441, Ley que regula la promoción de la inversión privada mediante Asociaciones Público Privadas y Proyectos en Activos, corresponde a los gobiernos locales la identificación y priorización de los potenciales proyectos a ser desarrollados bajo las modalidades de APP y PA, a través del IMIAPP;

Que, el IMIAPP es el instrumento de gestión elaborado por cada entidad pública titular del proyecto, que tiene como finalidad identificar los potenciales proyectos de APP y PA, a fin de ser incorporados al Proceso de Promoción en los siguientes tres años a su elaboración, dicho informe tiene una vigencia de tres años contados a partir de la aprobación, conforme lo señala el numeral 55.2 del citado reglamento; asimismo, el numeral 56.3, el gobierno local puede modificar su IMIAPP a efectos de incluir o excluir proyectos, así como



"Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia"

MUNICIPALIDAD
DE SAN BORJA

actualizar la información de los proyectos ya incluidos en el IMIAPP; además que en un plazo máximo de cinco días hábiles posteriores a su aprobación, el IMIAPP se incorpora en el RNCAPP;

Que, el numeral 56.3 señala que, dentro de los tres años de su vigencia, el Gobierno Local puede modificar su IMIAPP a efectos de incluir o excluir proyectos, así como actualizar la información de los proyectos ya incluidos en el IMIAPP, es así que, en un plazo máximo de cinco días hábiles posteriores a su aprobación, el IMIAPP se incorpora en el RNCAPP, esto de acuerdo a lo establecido en el marco normativo;

Que, mediante el Acta de Sesión N°005-2026 del Comité de Promoción de la Inversión Privada de la Municipalidad de San Borja – CPIP, conformada por acto resolutivo señalado en el numeral precedente, el Jefe de la Oficina General de Innovación y Desarrollo Económico, en su condición de Secretario Técnico del CPIP pone en conocimiento del citado Comité el Informe Multianual de Inversiones en Asociaciones Público Privadas 2025-2027, para su actualización, arribando los siguientes acuerdos: 1. Aceptar la expresión de interés de la empresa DIESTRA S.A.C para la renovación y ampliación de plazo del Contrato de Concesión N°001-98-MSB; 2. Encargar a la Oficina General de Innovación y Desarrollo Económico responder al Concesionario comunicando el interés de la MSB en renovar y ampliar el Contrato de Concesión; 3. Encargar a la Gerencia Municipal, Oficina General de Innovación y Desarrollo Económico, Oficina General de Planeamiento, Presupuesto y Modernización Institucional, Oficina General de Asesoría Jurídica y Oficina General de Administración y Finanzas el visado del Informe Multianual de Inversiones en Asociaciones Público-Privadas -IMIAPP- 2025-2027 actualizado, en base al archivo remitido por la Oficina General de Planeamiento, Presupuesto y Modernización Institucional; 4.- Encargar a la Oficina General de Innovación y Desarrollo Económico solicitar a las unidades orgánicas supervisoras de los contratos y/o al archivo documentario la información requerida y remitirla a lo solicitado;

Que, desde el mismo modo, el Comité de Promoción de Inversión Privada -CPIP- de la entidad, en el marco del Decreto Supremo N°316-2025-EF, dispuso a la Oficina General de Planeamiento, Presupuesto y Modernización Institucional la elaboración del IMIAPP en coordinación con la Oficina General de Innovación y Desarrollo Económico, otorgando el CPIP la validación y aprobación del contenido del Informe Multianual de Inversiones en Asociaciones Público Privadas -IMIAPP – 2025-2027 actualizado a través del Acta que se indica en el párrafo anterior;

Que, mediante el Informe N°D000033-2026-MSB-GM-OGIDE de fecha 2 de junio de 2026, propone y sustenta que, la Municipalidad Distrital de San Borja, cuenta con una estrategia orientada a desarrollar la infraestructura deportiva por APP autofinanciadas por iniciativa estatal; asimismo, los proyectos priorizados son piscinas municipales, Polideportivo Limatambo y Polideportivo Géminis, con una inversión referencial total de S/. 11, 643, 180.22, cabe señalar que ambos proyectos presentan resultados preliminares favorables en el análisis de valor por dinero, al obtener puntajes de elegibilidad que permiten considerar su desarrollo por APP, del mismo modo, la DURP registra compromisos firmes derivados del contrato cofinanciado de residuos sólidos por S/. 73, 645, 514 para el periodo 2025-2030, sin identificarse compromisos contingentes cuantificables en el IMIAPP;

Que, la Oficina General de Asesoría Jurídica mediante el Informe N°D000448-2026-MSB-GM-OGAJ de fecha 5 de junio de 2026, señala que estando el proyecto de Informe Multianual de Inversiones en Asociaciones Público Privadas (IMIAPP) 2025-2027 actualizado, los informes técnicos y la Acta de Sesión N°005-2026 del Comité de Promoción de Inversión Privada -CPIP de la entidad, que contiene la validación y aprobación del contenido del informe indicado; asimismo, concluye que resulta factible su aprobación mediante Acuerdo de Concejo de acuerdo como se detalla en la opinión legal; en ese sentido, la Gerencia Municipal a través del Memorándum N°D000416-2026-MSB-GM de fecha 5 de junio de 2026, remite los actuados



MUNICIPALIDAD
DE SAN BORJA

"Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia"

administrativos a la Oficina General de Secretaría de Concejo Municipal, con el objeto de continuar con el trámite correspondiente para su aprobación, por lo cual deberá elevarse a consideración del Pleno de Concejo Municipal;

Que, la Oficina General de Asesoría Jurídica, recomienda que en el plazo de cinco días hábiles posteriores a la aprobación del Multianual de Inversiones en Asociaciones Público Privadas 2025-2027 IMIAPP actualizado, de ser el caso, éste se incorpora en el Registro Nacional de Contratos de Asociaciones Público Privadas -RNCAPP-;

Estando a lo expuesto y conforme a lo establecido en los artículos 9° y 41° de la Ley N°27972, Ley Orgánica de Municipalidades, con el voto mayoritario de los miembros del Concejo Municipal y con la dispensa del trámite de lectura y aprobación del acta;

ACUERDAN:

ARTÍCULO PRIMERO. – APROBAR, la actualización del Informe Multianual de Inversiones en Asociaciones Público-Privadas (IMIAPP) 2025-2027 de la Municipalidad Distrital de San Borja, en el marco del Decreto Supremo N°316-2025-EF que aprueba el Reglamento de la Ley N°32441, Ley que regula la Promoción de la Inversión Privada mediante Asociaciones Público Privadas y Proyectos en Activos.

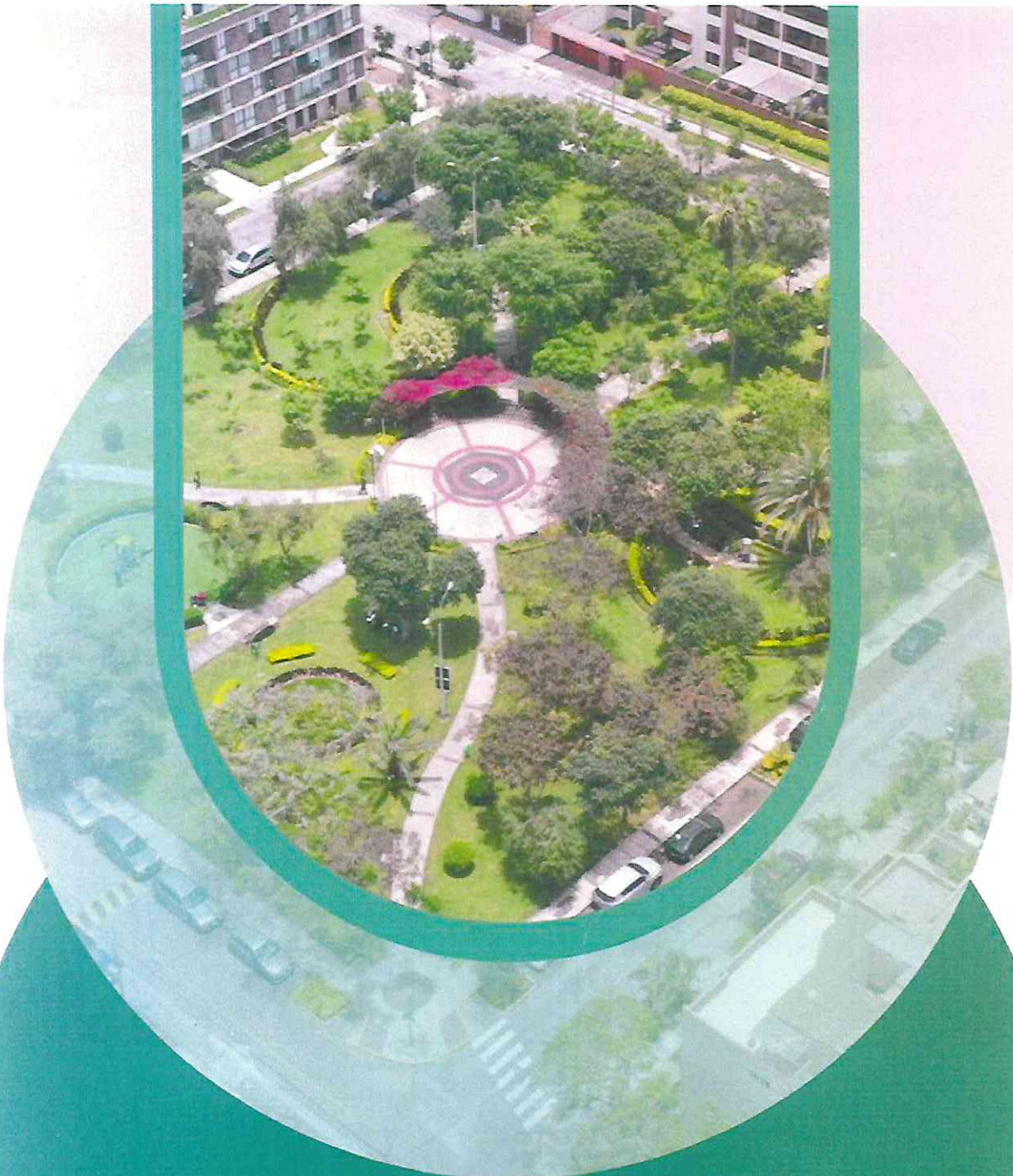
ARTÍCULO SEGUNDO. – PUBLICAR el Informe Multianual de Inversiones en Asociaciones Público Privadas (IMIAPP) 2025-2027 en el portal institucional de la Municipalidad Distrital de San Borja, conforme lo establecido en el marco normativo.

ARTÍCULO TERCERO. ENCARGAR a la Oficina General de Innovación y Desarrollo Económico la remisión del Informe Multianual de Inversiones en Asociaciones Público-Privadas (IMIAPP) 2025-2027 a las instituciones correspondiente.

POR TANTO:

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.





Informe Multianual de Inversiones en Asociaciones Público Privadas 2025 – 2027 Actualizado





SECCIÓN 1

PLANEAMIENTO

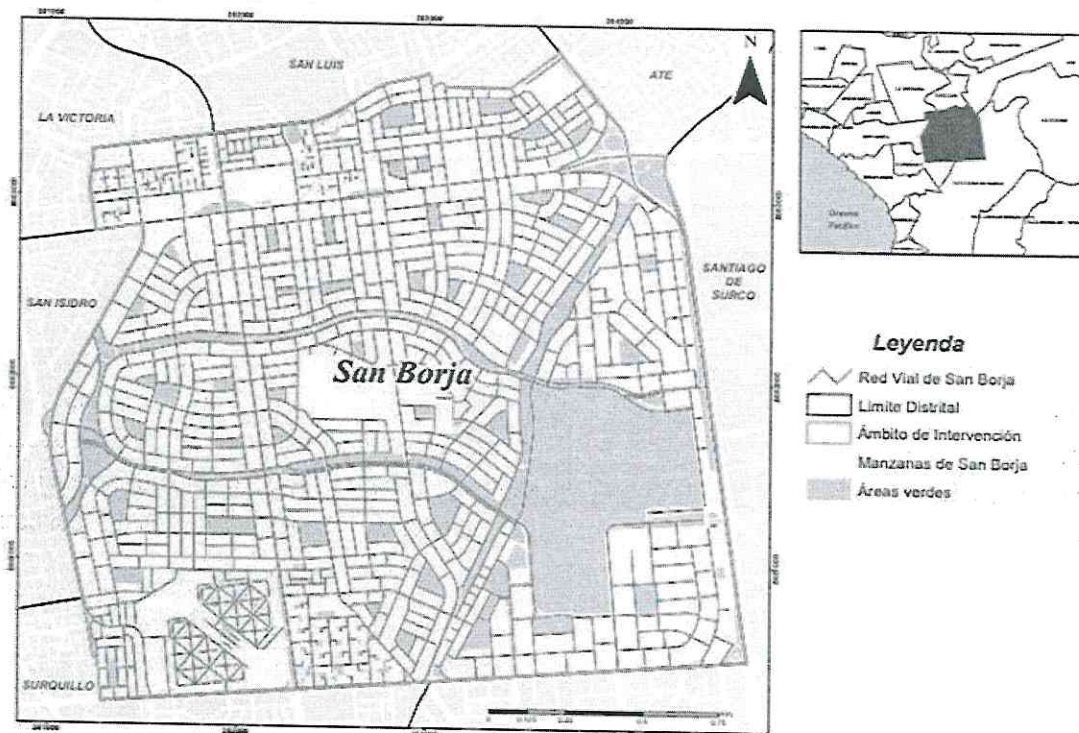


1. ASPECTOS GENERALES DEL DISTRITO.

El distrito de San Borja se localiza en la zona sudeste de la provincia de Lima. Sus coordenadas geográficas aproximadas son: Latitud Sur 12°05'49" y Longitud Oeste 76°59'43". Presenta un relieve predominantemente llano y una altitud media de 170 metros sobre el nivel del mar. Administrativamente, se encuentra dividido en 12 sectores que abarcan un total de 750 manzanas urbanas. Limita con los siguientes distritos:

- **Norte:** La Victoria y San Luis
- **Sur:** Santiago de Surco y Surquillo
- **Este:** Ate y Santiago de Surco
- **Oeste:** Surquillo, San Isidro y La Victoria

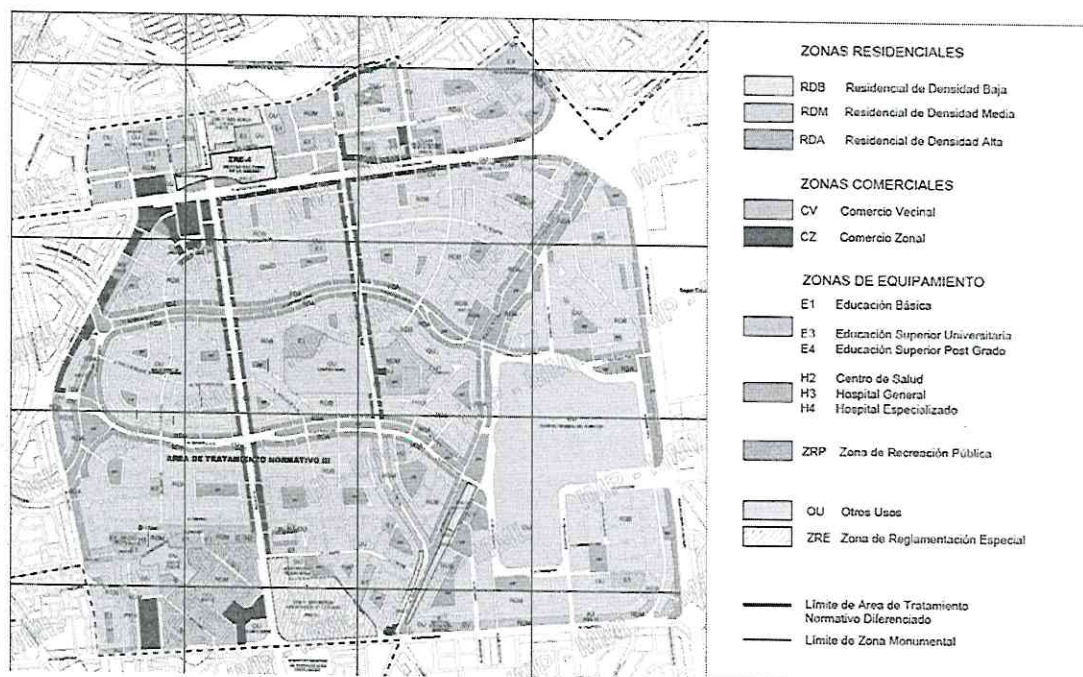
Imagen 1. Límites distritales del Distrito de San Borja.



Fuente: Municipalidad de San Borja

El distrito de San Borja cuenta con una organización territorial compuesta por 12 sectores, los cuales se dividen en total en 36 subsectores. Esta distribución comprende un total de 750 manzanas y 27 avenidas principales que articulan su infraestructura vial y urbana.

Imagen 2. Plano de Zonificación del Distrito de San Borja.



Fuente: Municipalidad de San Borja

1.1. Población del distrito de San Borja.

De acuerdo con el Censo Nacional de Población y Vivienda realizado por el INEI en 2017¹, el distrito de San Borja registró una población de 113,247 habitantes, lo que representa un incremento del 7.8% respecto al censo de 2007². Esta población representó al 1.3% del total de Lima Metropolitana y el 0.39% del total nacional en dicho año. La tasa de crecimiento promedio anual entre ambos censos fue de 0.75%.

Con base en esta tendencia, se estima que para el año 2026 la población distrital alcanzará aproximadamente los 121,143 habitantes.

Tabla 1. Población proyectada de San Borja.

AÑOS	POBLACIÓN PROYECTADA
2007	105,076
2008 ^P	105,866
2009 ^P	106,662
2010 ^P	107,463

¹ Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) (2018). *Perú: Crecimiento y distribución de la población total, 2017* [en línea]. Disponible en: https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1673/libro.pdf

² Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) (2018). *Resultados definitivos de los Censos Nacionales 2017: XII de Población, VII de Vivienda y III de Comunidades Indígenas* [en línea]. Disponible en: https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1583/15ATOMO_01.pdf

AÑOS	POBLACIÓN PROYECTADA
2011 ^P	108,271
2012 ^P	109,085
2013 ^P	109,905
2014 ^P	110,731
2015 ^P	111,563
2016 ^P	112,402
2017	113,247
2018 ^P	122,913
2019 ^P	125,183
2020 ^P	127,102
2021 ^P	129,095
2022 ^P	130,882
2023 ^P	132,521
2024 ^P	134,075
2025 ^P	135,613
2026 ^P	137,168
2027 ^P	138,742
2028 ^P	140,333

P/ Valores proyectados según información de los censos 2007 y 2017

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) – Censos Nacionales 1993, 2007 y 2017, Series; **Elaboración:** Municipalidad de San Borja

San Borja cuenta con una infraestructura sanitaria compuesta por 135 establecimientos de salud, entre los que se incluyen clínicas privadas, institutos especializados, centros y puestos de salud. Entre ellos destaca la Clínica de la Familia, que integra servicios ofrecidos por la Municipalidad de San Borja, EsSalud y el Ministerio de Salud, promoviendo un modelo de atención articulado y descentralizado.

En cuanto a la actividad económica, el distrito presenta una marcada orientación hacia el sector terciario, especialmente en los rubros de comercio y servicios. Las actividades predominantes incluyen gastronomía, comercio minorista de textiles, tiendas por departamentos y tecnología. Esta dinámica comercial se concentra, en parte, en dos centros comerciales estratégicamente ubicados, que generan empleo y dinamismo económico local.

San Borja alberga importantes entidades del Gobierno Nacional, lo que refuerza su rol institucional administrativo dentro de Lima Metropolitana. Entre ellas se encuentran el Ministerio de Educación, el Ministerio de Cultura, el Ministerio de Energía y Minas, el Gran Teatro Nacional, la

sede principal del Banco de la Nación, la sede central de la Biblioteca Nacional del Perú y el Cuartel General del Ejército del Perú. Asimismo, el distrito conserva el sitio arqueológico Huaca San Borja, declarado Patrimonio Cultural de la Nación, cuya puesta en valor representa una oportunidad para el desarrollo de proyectos culturales y turísticos mediante mecanismos de inversión privada.

En términos de conectividad, el distrito está integrado al sistema de transporte metropolitano mediante tres estaciones del Metro de Lima: La Cultura, San Borja Sur y Angamos, lo que facilita el acceso desde distintas zonas del este y sur de la ciudad. Las principales avenidas que lo atraviesan son: Aviación, San Borja Sur, San Borja Norte, San Luis, Canadá y Javier Prado. Complementariamente, San Borja fue pionero en la implementación del sistema de bicicletas públicas “San Borja en Bici”, iniciativa que promueve la movilidad sostenible.

2. DIAGNÓSTICO DE LA INFRAESTRUCTURA Y SERVICIO MUNICIPAL DONDE SE PROVEERÁ LA INVERSIÓN PRIVADA.

El distrito de San Borja se distingue por su política activa de promoción del deporte y la recreación comunitaria, con un énfasis particular en el desarrollo de disciplinas deportivas como la natación, el fútbol, el voleibol y el básquetbol, orientadas tanto a la formación deportiva como al esparcimiento de la población. Esta orientación estratégica ha sido respaldada por esquemas de colaboración con el sector privado, que han permitido la operación de infraestructura deportiva municipal mediante contratos de gestión, asegurando el acceso continuo a servicios deportivos de calidad para la comunidad.

En este marco, el presente diagnóstico aborda de manera integral la evaluación del estado actual de la infraestructura deportiva municipal, considerando, por un lado, las instalaciones vinculadas al servicio de piscinas municipales actualmente en operación y, por otro, la identificación de oportunidades para el desarrollo de nueva infraestructura deportiva en predios municipales que actualmente no cuentan con uso efectivo. Para tal efecto, se analizan aspectos técnicos, operativos y de mantenimiento de las piscinas existentes, a fin de determinar su nivel de adecuación frente a la demanda actual y proyectada.

Se incorpora el análisis de la viabilidad para el desarrollo de un complejo polideportivo destinado a la práctica de diversas disciplinas deportivas, tales como fútbol, voleibol y básquetbol, orientado a ampliar la oferta de servicios deportivos del distrito. Este análisis considera una estimación de la demanda potencial, tomando en cuenta variables demográficas, tendencias de participación deportiva y proyecciones de crecimiento poblacional. Complementariamente, se desarrollará un ejercicio de benchmarking con el fin de identificar buenas prácticas, estándares de servicio y modelos de gestión replicables. Ello contribuirá a definir parámetros de eficiencia, sostenibilidad y accesibilidad para una eventual estructuración de proyecto bajo el marco normativo de la ley N.º 32441 y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N°316-2025-EF.



2.1. Diagnóstico de la infraestructura del servicio de natación de la Municipalidad de San Borja.

La Municipalidad de San Borja dispone de cinco piscinas municipales ubicadas en el Complejo Polideportivo de Limatambo, infraestructura emblemática destinada a la promoción de la actividad física y el deporte acuático. Este complejo se encuentra estratégicamente situado en la Av. Malachowsky N.º 560, distrito de San Borja, provincia y departamento de Lima.

El predio presenta una configuración urbana delimitada por vías de acceso y circulación relevantes, tales como la Av. José Gálvez Barrenechea, la Av. A, la calle Claudio Galeno, el pasaje Ignacio Merino, la calle Jorge Muelle y el pasaje Miguel Baca Rossi. En su entorno inmediato se encuentran edificaciones de uso residencial y educativo, como las Torres de Limatambo y la sede de la UGEL N.º 7, lo que refuerza su centralidad y accesibilidad para una amplia población usuaria.

Imagen 3. Perímetro del Polideportivo Limatambo.



Fuente: Google Maps

Imagen 4. Vista aérea del Polideportivo Limatambo.



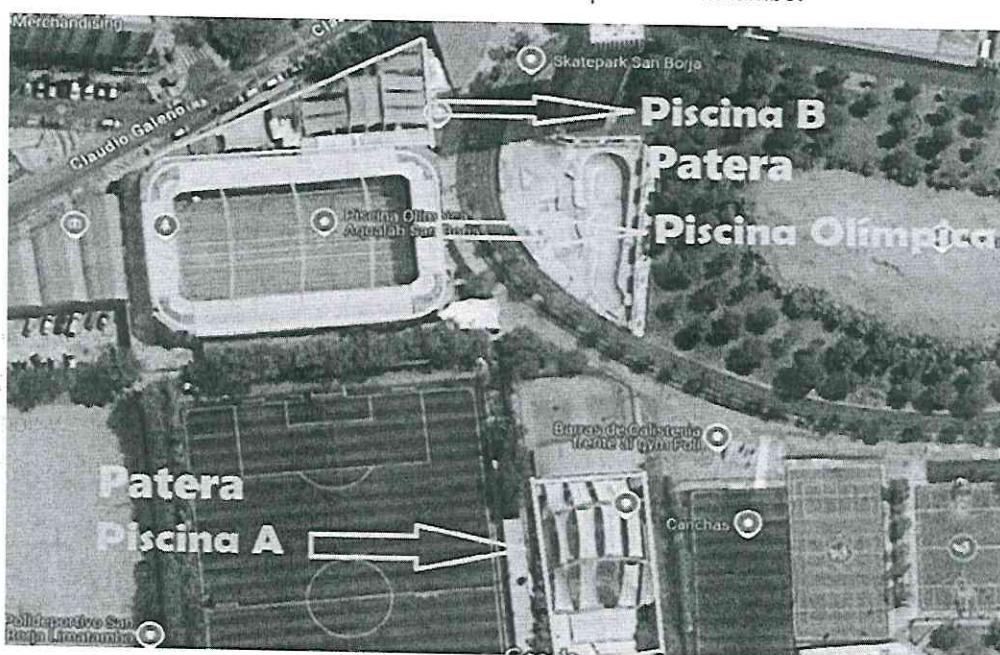
Fuente: Municipalidad de San Borja



La infraestructura acuática municipal de San Borja está diseñada para atender una diversidad de necesidades deportivas, recreativas y formativas de la población, abarcando diferentes grupos etarios y operando durante todo el año en régimen estacional o continuo. Las instalaciones están ubicadas en el Complejo Polideportivo Limatambo y se distribuyen de la siguiente manera:

- **01 piscina olímpica:** Diseñada conforme a los estándares internacionales, permite la práctica de natación competitiva y el desarrollo de eventos deportivos de alto rendimiento.
- **02 piscinas semiolímpicas:** Dirigidas a programas de enseñanza, entrenamiento y actividades recreativas, tanto para adolescentes como adultos.
- **02 piscinas tipo patera:** Destinadas a niños y niñas de corta edad, con profundidades reducidas y condiciones de seguridad adecuadas para la iniciación en el medio acuático.

Imagen 5. Vista aérea del Polideportivo Limatambo.



Fuente: Google Maps

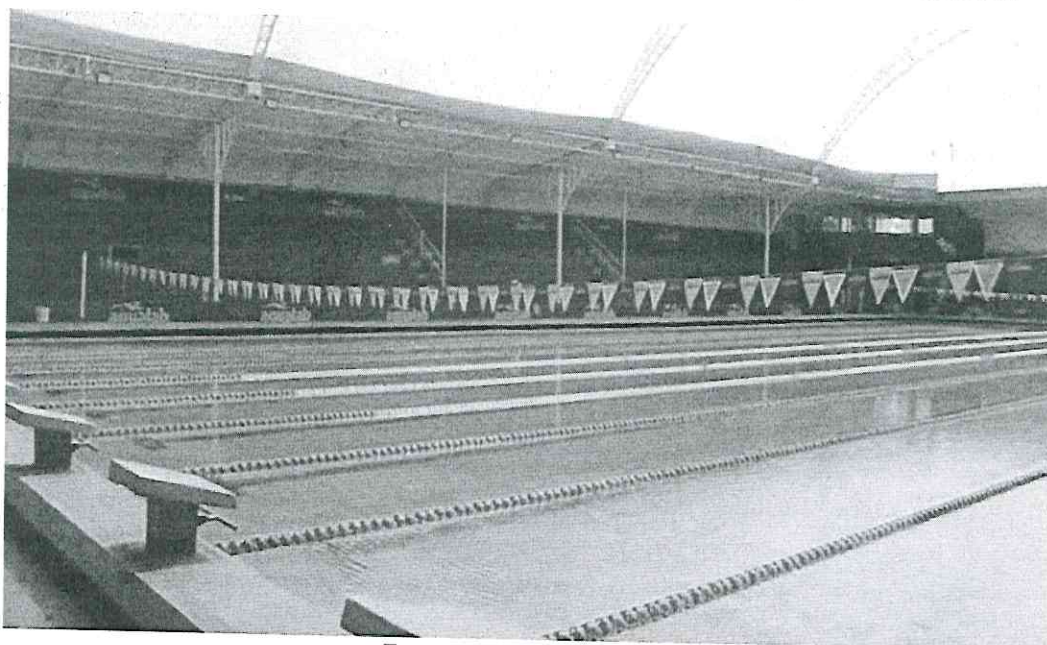
● Piscina Olímpica.

La piscina olímpica del Complejo Polideportivo Limatambo cuenta con dimensiones reglamentarias de 50 metros de largo por 22.50 metros de ancho, y una profundidad en forma de cono invertido con una profundidad máxima en el centro de 2.80 metros, lo que la convierte en una infraestructura idónea para la práctica profesional de la natación. Dispone de 10 carriles (andariveles) debidamente señalizados, cumpliendo con los estándares de competición establecidos por la Federación Internacional de Natación (FINA).

Entre sus instalaciones complementarias se incluyen graderías fijas para espectadores, servicios higiénicos diferenciados para damas y varones, área de gimnasio, cuatro torres en cada esquina del complejo olímpico destinado a espacios administrativos y un cuarto de máquinas para el manejo técnico de los sistemas de filtrado, climatización y bombeo de agua.

El uso actual de esta piscina está orientado tanto a competencias oficiales como a centro de entrenamiento para atletas de alto rendimiento, abarcando desde categorías menores hasta niveles máster. Su ubicación y configuración la posicionan como un activo estratégico con alto potencial de valorización mediante empresa privada bajo la modalidad de Iniciativa Estatal (IE).

Imagen 6. Instalaciones de la Piscina Olímpica, situada en Polideportivo Limatambo.



Fuente: Google Imágenes

- **Piscina Semiolímpica A.**

La Piscina Semiolímpica A presenta una dimensión de 25.00 metros de largo por 12.50 metros de ancho, con una profundidad uniforme de 1.40 metros. Está equipada con seis (06) carriles o andariveles, lo que la hace apta para actividades formativas, recreativas y de entrenamiento no competitivo.

Dispone de graderías desmontables y fijas, lo que permite adaptar el espacio para diferentes usos, así como de servicios higiénicos diferenciados para damas y varones, vestuarios, área administrativa, sala de profesores, gimnasio auxiliar y un cuarto de máquinas que alberga los equipos técnicos para el funcionamiento operativo de la piscina.

Actualmente, esta infraestructura se utiliza principalmente para clases de natación dirigidas a adolescentes, jóvenes y adultos, contribuyendo al fortalecimiento de la práctica deportiva en el distrito. Su configuración permite una gestión flexible y orientada a la enseñanza, con potencial para ser gestionado mediante una empresa privada bajo la modalidad de Iniciativa Estatal (IE), en el marco de la Ley N.º 32441.



Imagen 7. Instalaciones de la Piscina Semiolímpica A, situada en Polideportivo Limatambo.



Fuente: Municipalidad de San Borja

● **Piscina Semiolímpica B.**

La Piscina Semiolímpica B tiene forma de "L" cuenta con una dimensión de 25.00 metros de largo por 10.50 metros de ancho, con una profundidad promedio de 1.20 metros. Está configurada con cinco (05) carriles o andariveles, adecuados para actividades formativas y recreativas de baja exigencia competitiva.

Como parte de su infraestructura complementaria cuenta con graderías desmontables, servicios higiénicos diferenciados para damas y varones, vestuarios, gimnasio de apoyo, área administrativa y un cuarto de máquinas.

Su uso actual está orientado a clases de natación para niños menores de 3 años (acompañados por sus padres), así como para niños en edad escolar, adultos y adultos mayores, brindando una oferta diversificada que responde a diferentes perfiles de usuario. Esta versatilidad convierte a esta piscina en un componente funcional con alto potencial para ser gestionado mediante una empresa privada bajo la modalidad de Iniciativa Estatal (IE), en el marco de la Ley N.º 32441.



Imagen 8. Instalaciones de la Piscina Semiolímpica B, situada en Polideportivo Limatambo.



Fuente: Municipalidad de San Borja

• **Patera A.**

La Patera A es una piscina de configuración semicircular, con un diámetro de 12.00 metros y una profundidad de 0.60 metros, diseñada específicamente para la iniciación acuática en edades tempranas. Está habilitada con dos (02) carriles o andariveles, adaptados para actividades pedagógicas básicas en un entorno controlado y seguro.

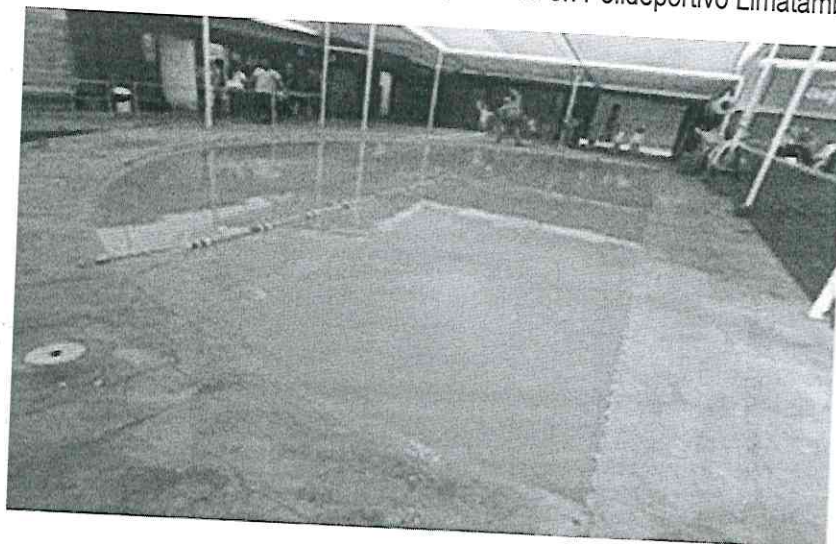
Actualmente, su uso está destinado a niños de entre 3 y 5 años, quienes participan en programas de adaptación al medio acuático y desarrollo de habilidades motoras iniciales. La forma semicircular favorece la visibilidad y supervisión permanente por parte del personal instructor, lo que refuerza las condiciones de seguridad en la enseñanza.

Esta infraestructura cumple una función esencial en el ciclo formativo de natación municipal, y representa un componente clave para la promoción de estilos de vida saludables desde la infancia.

Esta versatilidad convierte a esta piscina en un componente funcional con alto potencial para ser gestionado mediante una empresa privada bajo la modalidad de Iniciativa Estatal (IE), en el marco de la Ley N.º 32441.



Imagen 9. Instalaciones de la Patera A, situada en Polideportivo Limatambo.



Fuente: Municipalidad de San Borja

● **Patera B.**

La Patera B es una piscina rectangular de pequeñas dimensiones, con una longitud de 7.00 metros y un ancho de 7.00 metros, y una profundidad uniforme de 0.60 metros. Está equipada con dos (02) carriles o andariveles, adecuados para sesiones de enseñanza básica en condiciones seguras y controladas.

Actualmente, su uso está destinado a niños entre 5 y 8 años, quienes participan en programas de natación inicial orientados al desarrollo de habilidades motrices, flotación y confianza en el agua.

Imagen 10. Instalaciones de la Patera B, situada en Polideportivo Limatambo.



Fuente: Municipalidad de San Borja



El análisis técnico de las instalaciones del servicio de piscinas del Polideportivo Limatambo ha permitido identificar diversas oportunidades de mejora orientadas a optimizar la experiencia del usuario y reforzar la funcionalidad del espacio deportivo.

Los servicios complementarios, tales como baños y vestuarios diferenciados entre niños y niñas, duchas, zonas de descanso y accesos peatonales, presentan potencial para la implementación de un plan integral de modernización, el cual deberá contemplar criterios de accesibilidad universal, eficiencia operativa y confort del usuario.

Asimismo, se ha identificado la necesidad de incorporar sistemas de climatización en piscinas seleccionadas, lo cual permitiría extender su operatividad durante todo el año, asegurando la continuidad de los programas dirigidos a niños, adultos mayores y usuarios en rehabilitación física.

En relación con las superficies de las piscinas, se ha evidenciado la conveniencia de ejecutar intervenciones de mejoramiento estético y funcional, incluyendo el reacondicionamiento de acabados y reposición de revestimientos, con el objetivo de fortalecer tanto la seguridad como la imagen del entorno.

Esta versatilidad convierte a esta piscina en un componente funcional con alto potencial para ser gestionado mediante una empresa privada bajo la modalidad de Iniciativa Estatal (IE), en el marco de la Ley N.º 32441.

2.1.1. Demanda efectiva del servicio.

Durante el año 2024, el servicio de piscinas del Complejo Polideportivo Limatambo registró una demanda efectiva de 33,242 personas inscritas, lo que demuestra una participación sostenida y representativa de la población en las actividades acuáticas municipales. Esta cifra evidencia una tendencia de uso constante en los últimos tres años, con 34,212 inscritos en 2023 y 31,637 en 2022, reflejando una leve fluctuación anual sin afectar el volumen general de participación.

Estos resultados consolidan al Polideportivo como un espacio estratégico para la promoción de la actividad física, la recreación familiar y los hábitos de vida saludables en el distrito de San Borja. El servicio de natación atrae a una población diversa, conformada por niños, adolescentes, adultos y adultos mayores, que acceden a los programas formativos y recreativos disponibles.

Respecto a la intensidad de uso, se ha identificado que la frecuencia de asistencia mensual varía entre una y seis sesiones por usuario, dependiendo del perfil del participante y del tipo de programa al que esté inscrito. Con base en estos patrones de uso, se ha estimado que durante el año 2023 se alcanzó una demanda efectiva total de 102,786 horas/usuario-año, lo cual representa el volumen acumulado de tiempo que los usuarios hicieron uso efectivo del servicio de piscinas.

Esta métrica ha sido empleada para evaluar el nivel de utilización frente a la capacidad operativa máxima de la infraestructura, y constituye un insumo clave para el dimensionamiento de las necesidades de mejora, expansión o reestructuración del servicio en el marco de una Iniciativa Estatal (IE).



2.1.2. Demanda potencial del servicio.

Con base en una encuesta aplicada a una muestra representativa de 386 personas, se identificó que 21 personas manifestaron interés en acceder al servicio de piscinas municipales, lo que representa un porcentaje de demanda potencial del 5.44 % entre la población que actualmente no accede al servicio.

Proyectando este porcentaje al contexto actual, en el que la demanda efectiva del año 2024 ascendió a 33,242 personas inscritas, se estima que la demanda total potencial podría alcanzar aproximadamente 35,050 usuarios, lo que implica un margen de crecimiento adicional de 1,808 personas.

Este volumen de demanda potencial refleja una oportunidad concreta de expansión del servicio, cuya captación efectiva dependerá de variables tales como:

- Ampliación de la capacidad instalada, incluyendo adecuaciones técnicas en la infraestructura existente.
- Extensión de los horarios de atención, para cubrir franjas no operativas actualmente.
- Mejoras en la difusión institucional y el posicionamiento del servicio.
- Diversificación de programas acuáticos, segmentados por edades y niveles.

La existencia de este universo adicional de usuarios potenciales refuerza la viabilidad de una intervención mediante una Asociación Público Privada (APP) bajo la modalidad de una Iniciativa Estatal (IE), al evidenciar que la infraestructura municipal cuenta con un mercado insatisfecho susceptible de ser atendido mediante inversión privada eficiente.

2.1.3. Oferta del servicio.

La oferta del servicio se define como la capacidad operativa máxima del sistema de piscinas municipales, entendida como el número total de horas de servicio que pueden ser efectivamente ofrecidas a los usuarios bajo condiciones óptimas de funcionamiento durante un periodo determinado, generalmente anual. Este indicador se obtiene considerando variables como: cantidad y tipo de piscinas disponibles (una olímpica, dos semiolímpicas y dos pateras), capacidad horaria individual de cada instalación, los días y horarios de operación efectiva, y número estimado de usuarios por carril.

De acuerdo con el presente análisis técnico, la capacidad operativa máxima conjunta de las cinco piscinas municipales del Complejo Polideportivo Limatambo ha sido estimada en 754,624 horas/usuario al año. Este valor representa la oferta teórica máxima del servicio, asumiendo un régimen de operación continua y sin interrupciones a lo largo de los 12 meses del año.

Este parámetro es fundamental para establecer comparaciones con la demanda efectiva y potencial, así como para determinar el grado de utilización del activo y su margen de expansión, lo cual constituye un insumo clave para evaluar la conveniencia de su valorización mediante una Asociación Público Privada (APP) bajo la modalidad de una Iniciativa Estatal (IE).



2.1.4. Balance Oferta – Demanda.

El análisis del balance entre la oferta y la demanda del servicio de piscinas permite determinar si la infraestructura existente cuenta con la capacidad suficiente para atender a la población usuaria de manera segura, eficiente y continua. Este ejercicio comparativo se basa en la relación entre la capacidad operativa máxima anual (oferta teórica) y el volumen total de horas/usuario requeridas por la demanda efectiva en el mismo periodo.

Para el año de evaluación, la oferta estimada fue de 754,624 horas/usuario al año, mientras que la demanda efectiva registrada ascendió a 102,786 horas/usuario al año, lo que evidencia un excedente de capacidad de 651,838 horas/usuario al año.

Este amplio margen de disponibilidad revela que la infraestructura actual tiene capacidad instalada suficiente para atender una demanda significativamente mayor sin necesidad inmediata de ampliaciones físicas, pero sí con oportunidades claras de optimización del servicio, entre los cuales destacan: estrategias de promoción, mejora de horarios, diversificación de programas y ampliación del acceso para nuevos segmentos de población.

2.1.5. Benchmarking.

El análisis comparativo del servicio de natación municipal considera la existencia de una oferta competitiva en distritos colindantes a San Borja, la cual incluye tanto infraestructura acuática de gestión privada como instalaciones operadas por entidades públicas. Esta red de servicios externos representa una competencia directa que influye en las preferencias de los usuarios, los niveles de demanda efectiva y las oportunidades de mejora en la prestación del servicio municipal.

Cuadro 1. Oferta de servicios de natación.

Nombre	Distrito	Tipo de establecimiento	Ubicación
Academia de Natación Pacífico	Ate	Privado	Calle Los Volcanes Mz. Q Lt.36 y 37 -Asociación las Cascadas de Javier Prado
SW Esdepor	Ate	Privado	Av. Asturias S/N Mayorazgo - Club Okinawense
Piscina Labarthe	La Victoria	Gubernamental	Av. México 2048 La Victoria (entre Av. México y Av. San Luis)
Piscina Municipal en el Polideportivo San Cosme	La Victoria	Gubernamental	Av. Bausate y Meza 2651
Academia de natación Ismael Merino	Miraflores	Privado	Av. Ricardo Palma 1331, Miraflores
Planeta AQUA Natación	Miraflores	Privado	Calle Cap. Percy Philipps Cuba 320, Miraflores

Nombre	Distrito	Tipo de establecimiento	Ubicación
Club Suizo Peruano	Miraflores	Privado	Genaro Castro Iglesias 550, Miraflores
Club Tennis Las Terrazas Miraflores	Miraflores	Privado	Malecón 28 de Julio
Aqua & Gym	San Borja	Privado	Claude Debussy 120, San Borja
Centro Naval	San Borja	Privado	Ludwig Van Beethoven, San Borja
Academia de Natación AquaXtreme	San Isidro	Privado	Av. República de Colombia 600, San Isidro
Centro Acuático de la Villa Deportiva Nacional (VIDENA)	San Luis	Gubernamental	Av. del Aire 1015, San Luis
Piscina Municipal de San Luis	San Luis	Gubernamental	Polideportivo San Luis, Av. Circunvalación cuadra 16, San Luis
Academia Natación Es Vida	Santiago de Surco	Privado	Cañón del Pato 176, Santiago de Surco
Academia de Natación Batavia Nadadores - Sede Zodiaco	Santiago de Surco	Privado	Jr. Zodiaco N°485. Entre la 4 y 5 de Av. Higuiereta.
Academia de Natación Batavia Nadadores - Sede Batallón	Santiago de Surco	Privado	Jr. Batallón Tarma N°125
Academia de Natación Batavia Nadadores - Sede Teniente	Santiago de Surco	Privado	Jr. Teniente Coronel FAP Jorge Chamot Biggs S/N.
Natación Monterrico	Santiago de Surco	Privado	Jr. El Cortijo 250, Santiago de Surco
Natación & Fitness Ángel Romero	Santiago de Surco	Privado	Intihuatana 707, Santiago de Surco
Academia de Natación Johnny Bello	Santiago de Surco	Privado	Jirón Montemar 190, Santiago de Surco
Domenack Natación	Santiago de Surco	Privado	Las Limas 153, Santiago de Surco
YMCA Surco	Santiago de Surco	Privado	Jr. Francisco Javier Mariátegui 350

Nombre	Distrito	Tipo de establecimiento	Ubicación
H2G0 - Sede Club Golf los Incas	Santiago de Surco	Privado	Av. Club Golf Los Incas 320
H2G0 - Sede El Derby	Santiago de Surco	Privado	Av. El Derby S/N Puerta 3 Jockey Club
H2G0 - Sede Casuarinas	Santiago de Surco	Privado	Av. Casuarinas 450
Club Alborada Natación	Surquillo	Privado	Av. Tomas Marsano 630, Surquillo
Piscina Municipal de Surquillo	Surquillo	Privado	Complejo Deportivo Paul Harris - Morococha

Elaboración: Municipalidad de San Borja

En el área de influencia del servicio municipal de piscinas del distrito de San Borja, se han identificado 27 establecimientos que ofrecen servicios de natación, de los cuales 23 corresponden a administración privada y 4 a administración gubernamentales. La identificación de las instalaciones de los competidores directos es fundamental para comprender su alcance y eficiencia en la prestación de servicios de natación. Para ello, se muestran aspectos clave como la cantidad de piscinas y sus dimensiones.

Cuadro 2. Cantidad y dimensiones de las instalaciones ofrecidos por competidores directos

Nombre de los establecimientos	Distrito	Capacidad			
		Olimpica (50 metros)	Semioímpica (25 metros)	Clavado (21 metros)	Patera (0.40 - 0.50 metros)
Academia de Natación Pacífico	Ate	0	1	0	0
SW Esdepor	Ate	0	1	0	1
Piscina Labarthe	La Victoria	0	1	0	1
Piscina Municipal en el Polideportivo San Cosme	La Victoria	0	1	0	
Academia de Natación Ismael Merino	Miraflores	0	1	0	0
Planeta AQUA Natación	Miraflores	0	1	0	0
Club Suizo Peruano	Miraflores	0	1	0	1

Nombre de los establecimientos	Distrito	Capacidad			
		Olimpica (50 metros)	Semiolímpica (25 metros)	Clavado (21 metros)	Patera (0.40 - 0.50 metros)
Club Tennis Las Terrazas Miraflores	Miraflores	0	1	0	0
Aqua & Gym	San Borja	0	1	0	0
Centro Naval	San Borja	0	1	0	1
Academia de Natación AquaXtreme	San Isidro	0	1	0	1
Centro Acuático de la Villa Deportiva Nacional (VIDENA)	San Luis	2	0	1	0
Piscina Municipal de San Luis	San Luis	0	1	0	1
Academia Natación Es Vida	Santiago de Surco	0	1	0	0
Academia de Natación Batavia Nadadores - Sede Zodiaco	Santiago de Surco	0	1	0	0
Academia de Natación Batavia Nadadores - Sede Batallón	Santiago de Surco	0	1	0	0
Academia de Natación Batavia Nadadores - Sede Teniente	Santiago de Surco	0	1	0	0
Natación Monterrico	Santiago de Surco	0	1	0	2
Natación & Fitness Angel Romero	Santiago de Surco	0	1	0	1
Academia de Natación Johnny Bello	Santiago de Surco	0	1	0	0
Domenack Natación	Santiago de Surco	0	1	0	1
YMCA Surco	Santiago de Surco	0	1	0	0
H2G0 - Sede Club Golf los Incas	Santiago de Surco	0	1	0	0
H2G0 - Sede El Derby	Santiago de Surco	0	1	0	0
H2G0 - Sede Casuarinas	Santiago de Surco	0	1	0	0

Nombre de los establecimientos	Distrito	Capacidad			
		Olimpica (50 metros)	Semiolímpica (25 metros)	Clavado (21 metros)	Patera (0.40 - 0.50 metros)
Club Alborada Natación	Surquillo	0	1	0	0
Piscina Municipal de Surquillo	Surquillo	0	1	0	0

Elaboración: Municipalidad de San Borja

Adicionalmente, se efectuó una evaluación del nivel de satisfacción de los usuarios respecto a la infraestructura de los establecimientos de piscinas presentes en el área de estudio. Esta valoración se basó en la percepción directa de los usuarios en relación con aspectos clave como el estado de conservación de las instalaciones, las condiciones de seguridad y la comodidad general ofrecida por cada centro acuático.

Cuadro 3. Nivel de satisfacción de las instalaciones ofrecidos por competidores directos

Nombre de los establecimientos	Distrito	Calificación final
Academia de Natación Pacífico	Ate	Aceptable
SW Esdepor	Ate	Buena
Piscina Labarthe	La Victoria	Buena
Piscina Municipal San Cosme	La Victoria	Buena
Academia de Natación Ismael Merino	Miraflores	Buena
Planeta AQUA Natación	Miraflores	Buena
Club Suizo Peruano	Miraflores	Buena
Club Tennis Las Terrazas Miraflores	Miraflores	Buena
Aqua & Gym	San Borja	Buena
Centro Naval	San Borja	Buena
Academia de Natación AquaXtreme	San Isidro	Buena
Centro Acuático de la Villa Deportiva Nacional (VIDENA)	San Luis	Excelente
Piscina Municipal de San Luis	San Luis	Buena
Academia Natación Es Vida	Santiago de Surco	Buena
Academia de Natación Batavia Nadadores - Sede 01	Santiago de Surco	Excelente



Nombre de los establecimientos	Distrito	Calificación final
Academia de Natación Batavia Nadadores - Sede 02	Santiago de Surco	Excelente
Academia de Natación Batavia Nadadores - Sede 03	Santiago de Surco	Buena
Natación Monterrico	Santiago de Surco	Buena
Natación & Fitness Angel Romero	Santiago de Surco	Buena
Academia de Natación Johnny Bello	Santiago de Surco	Excelente
Domenack Natación	Santiago de Surco	Buena
YMCA Surco	Santiago de Surco	Buena
H2G0 - Sede 01	Santiago de Surco	Excelente
H2G0 - Sede 02	Santiago de Surco	Buena
H2G0 - Sede 03	Santiago de Surco	Buena
Club Alborada Natación	Surquillo	Buena
Piscina Municipal de Surquillo	Surquillo	Buena

Elaboración: Municipalidad de San Borja

En total, se evaluaron 27 establecimientos acuáticos ubicados en diversos distritos de Lima Metropolitana, considerando tanto infraestructura privada como pública. Las percepciones de los usuarios fueron clasificadas en cinco niveles de satisfacción: Excelente, Buena, Aceptable, Deficiente y Muy Deficiente.

Del análisis general se observa un predominio de valoraciones positivas, ya que el 96 % de los establecimientos fueron calificados entre “Buena” y “Excelente”, lo que evidencia que, en términos generales, las condiciones físicas y operativas de las piscinas evaluadas son percibidas como adecuadas por el uso de los usuarios.

Se identificó, además, que los centros mejor valorados corresponden mayoritariamente a establecimientos de gestión privada, ubicados en distritos con mayor capacidad de inversión y demanda solvente, como Santiago de Surco y San Luis. Este patrón sugiere una correlación directa entre la calidad de la infraestructura y el nivel socioeconómico del entorno donde se ubican.

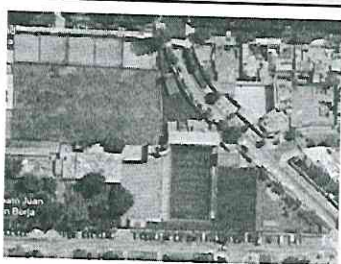
Por su parte, las piscinas de gestión municipal presentan una valoración global favorable, aunque con áreas de oportunidad claras para mejorar en aspectos como modernización de espacios complementarios, accesibilidad, innovación en la oferta de servicios y mantenimiento estético-funcional.



2.2. Diagnóstico de la infraestructura del servicio de actividades deportivas de la Municipalidad de San Borja.

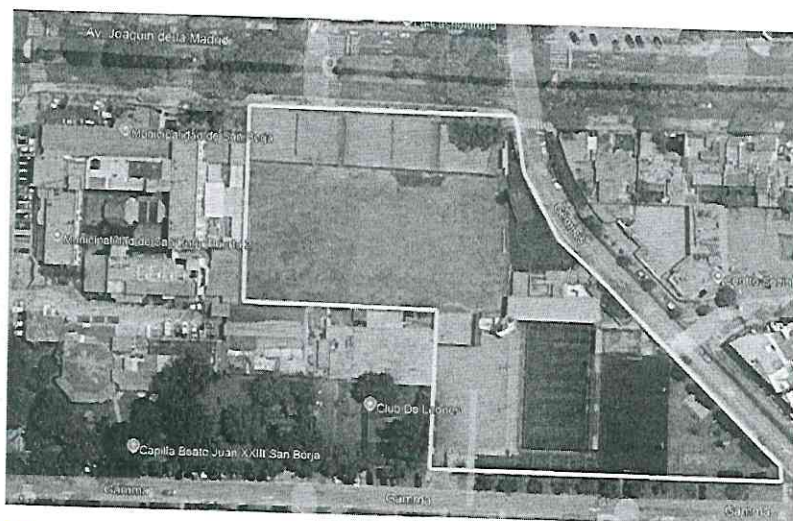
La Municipalidad de San Borja dispone del complejo deportivo inoperativo antes conocido como Juan XXIII en adelante Polideportivo Géminis, infraestructura destinada a la promoción de la actividad física. Este complejo se encuentra estratégicamente situado en la Av. Joaquin de la Madrid N.º 298, distrito de San Borja, provincia y departamento de Lima.

El inmueble tiene una finalidad de uso deportivo y recreativo, la cual se encuentra acreditada por su destinación histórica, su utilización sostenida en el tiempo y su aprovechamiento efectivo para el desarrollo de actividades deportivas y complementarias.

Evolución Histórica del Predio		
		
2000	2012	2026

El predio presenta una configuración urbana delimitada por vías de circulación, tales como la Av. Joaquin de la Madrid, Calle Gamma y Calle Géminis. En su entorno se encuentran edificaciones de uso residencial, estatal y educativo, como el colegio San Ignacio de Recalde, Municipalidad Distrital de San Borja y las urbanizaciones Las Camelias y Las Begonias.

Imagen 11. Perímetro del Polideportivo Géminis.

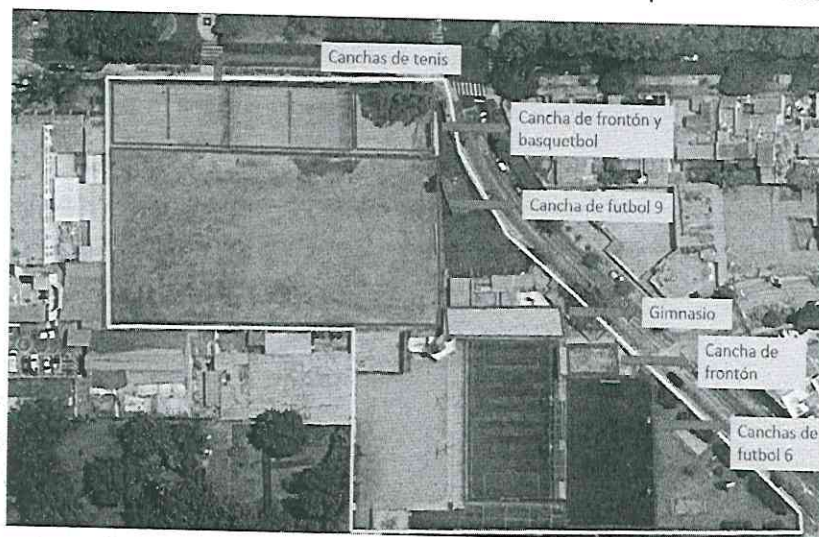


Fuente: Municipalidad de San Borja

La infraestructura deportiva del complejo cuenta con diversas instalaciones destinadas a la práctica de diferentes disciplinas; sin embargo, actualmente no se encuentran en condiciones adecuadas para su apertura al público ni para el desarrollo de actividades deportivas o recreativas. Las instalaciones existentes se distribuyen de la siguiente manera:

- **01 cancha de fútbol 9:** Sin capacidad de uso.
- **02 canchas de tenis:** Sin capacidad de uso.
- **02 canchas de fútbol 6:** Sin capacidad de uso.
- **01 cancha de frontón:** Sin capacidad de uso.
- **01 cancha de frontón y basquetbol:** Sin capacidad de uso.
- **01 gimnasio:** Sin capacidad de uso.

Imagen 12. Distribución de canchas actuales de Polideportivo Géminis.



Fuente: Municipalidad de San Borja

• **Cancha de fútbol 9**

La cancha de fútbol 9 presenta una geometría rectangular, con una longitud aproximada de 82 m y un ancho constante de 45 m.

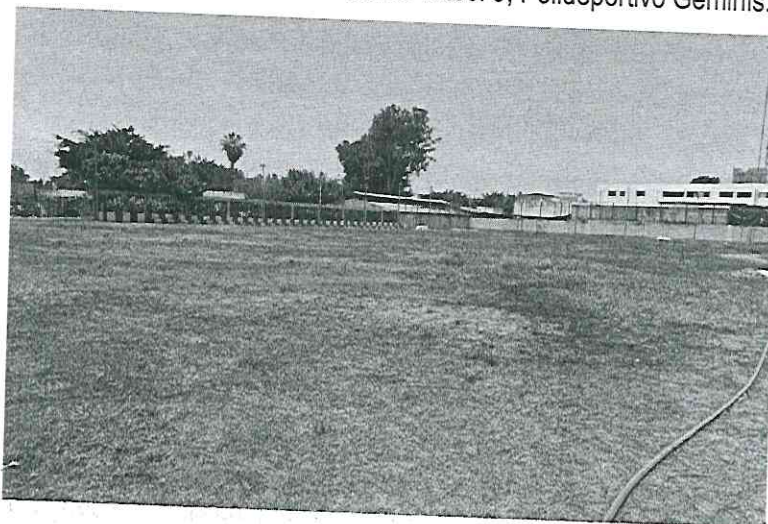
Actualmente, la infraestructura se encuentra fuera de operación. Se identifican deficiencias en la organización funcional del área y en las condiciones de accesibilidad del público, asociadas a la proximidad con otros ambientes deportivos, la falta de una vía de acceso formal y la inexistencia de rutas peatonales definidas. Asimismo, el estado de conservación evidencia deterioro progresivo por falta de mantenimiento, observándose condiciones de inoperatividad que comprometen la seguridad y funcionalidad del equipamiento. Presenta las siguientes deficiencias:

- ✓ **Accesibilidad y circulaciones:** Rutas peatonales seguras, señalizadas y con criterios de accesibilidad universal.
- ✓ **Seguridad y control:** Cercamiento perimetral, puntos de control de ingreso o salida, señalética reglamentaria y elementos de protección para usuarios y espectadores.

- ✓ Superficie de juego: Acabado de césped natural, nivelación, drenaje, y reposición según estándares de desempeño y seguridad.
- ✓ Iluminación: Falta de luminarias para uso nocturno conforme a niveles mínimos de iluminación para práctica deportiva.
- ✓ Equipamiento deportivo: Deficiencia en arcos, redes, y demarcación reglamentaria; revisión de anclajes y estabilidad.

En consecuencia, la cancha requiere que el proyecto realice una rehabilitación integral orientado a restituir condiciones de operatividad, seguridad y calidad del servicio, priorizando accesos, drenaje, superficie de juego y equipamiento. Asimismo, en el marco del proyecto, deberá evaluarse el replanteamiento del espacio, considerando como alternativas mantener la cancha en su configuración actual o reconfigurarla mediante la subdivisión del área para implementar canchas de menor dimensión u otras áreas deportivas complementarias, de acuerdo con los requerimientos funcionales y la demanda de uso dentro del perímetro. Esta versatilidad convierte en un componente funcional con alto potencial para ser gestionado mediante una empresa privada bajo la modalidad de Iniciativa Estatal (IE), en el marco de la Ley N.º 32441.

Imagen 13. Estado de cancha de fútbol 9, Polideportivo Géminis.



Fuente: Municipalidad de San Borja

● Canchas de tenis

Las canchas de tenis presentan una geometría rectangular; cada una cuenta con una longitud aproximada de 29m y un ancho constante de 16m, y fueron concebidas para la prestación del servicio de alquiler y la práctica deportiva recreativa.

La infraestructura se encuentra fuera de operación. Se evidencian deficiencias en la organización funcional del sector y en las condiciones de accesibilidad para los usuarios, asociadas a la proximidad con otros ambientes deportivos, la ausencia de una vía de acceso formal y la inexistencia de circulación peatonal. El estado de conservación muestra deterioro por falta de mantenimiento, generando condiciones de inoperatividad que



comprometen la seguridad, la funcionalidad y el desempeño del equipamiento deportivo. Presenta las siguientes deficiencias:

- ✓ Accesibilidad y flujos: Necesidad de habilitación de acceso peatonal, rutas seguras con accesibilidad universal, señalización direccional y control de ingresos.
- ✓ Material deportivo: La superficie de arcilla, tiene deficiencias de planimetría, presenta la necesidad de corrección de pendientes y restablecimiento de la uniformidad para garantizar bote y tracción adecuados.
- ✓ Cercamiento y seguridad: Falta de malla perimetral, puertas de acceso, elementos de protección y señalética de seguridad.
- ✓ Equipamiento reglamentario: Deficiencias en postes, red, tensores y anclajes; demarcación conforme a normativa y verificación de dimensiones operativas.
- ✓ Iluminación: Falta de uniformidad.
- ✓ Servicios complementarios: deficiencia en áreas de espera, bancas, puntos de hidratación, SS.HH.

En consecuencia, se requiere la ejecución de un proyecto de rehabilitación y puesta en valor que restituya la operatividad integral del complejo, optimizando los accesos, la superficie de juego, los sistemas de drenaje, el equipamiento y las condiciones de seguridad, con el fin de garantizar su funcionamiento continuo y su viabilidad como servicio de alquiler. Asimismo, en el marco del proyecto, deberá evaluarse el rediseño del espacio, considerando como alternativas la recuperación de la cancha en su configuración actual o su reconfiguración mediante la subdivisión del área para implementar canchas de menores dimensiones u otras zonas deportivas complementarias, de acuerdo con los requerimientos funcionales y la demanda de uso del entorno. Este componente se presenta con un alto potencial para ser gestionado por una empresa privada bajo la modalidad de Iniciativa Estatal (IE), en el marco de la Ley N.º 32441.

Imagen 14. Estado de las canchas de tenis, Polideportivo Géminis.



Fuente: Municipalidad de San Borja



- **Canchas de fútbol 6**

Las canchas de fútbol 6 presentan una geometría rectangular; cada una cuenta con una longitud aproximada de 20m y un ancho constante de 40m, y fueron concebidas para la prestación del servicio de alquiler y la práctica deportiva recreativa.

Actualmente, la infraestructura se encuentra fuera de operación. Se identifican deficiencias en el estado de conservación, evidencia deterioro progresivo por falta de mantenimiento, observándose condiciones de inoperatividad que comprometen la seguridad y la funcionalidad del equipamiento. Presentan siguientes aspectos deficiencias en:

- ✓ **Seguridad y control:** Cercamiento perimetral, puntos de control de ingreso/salida, señalética reglamentaria y elementos de protección para usuarios y espectadores.
- ✓ **Superficie de juego:** Diagnóstico del tipo de acabado del grass sintético y reposición de los elementos aledaños según estándares de desempeño y seguridad.
- ✓ **Iluminación:** Falta de luminarias para uso nocturno conforme a niveles mínimos de iluminación para práctica deportiva.
- ✓ **Equipamiento deportivo:** Deficiencia en redes, y demarcación reglamentaria; revisión de anclajes y estabilidad.

Este componente se presenta con un alto potencial para ser gestionado por una empresa privada bajo la modalidad de Iniciativa Estatal (IE), en el marco de la Ley N.º 32441.

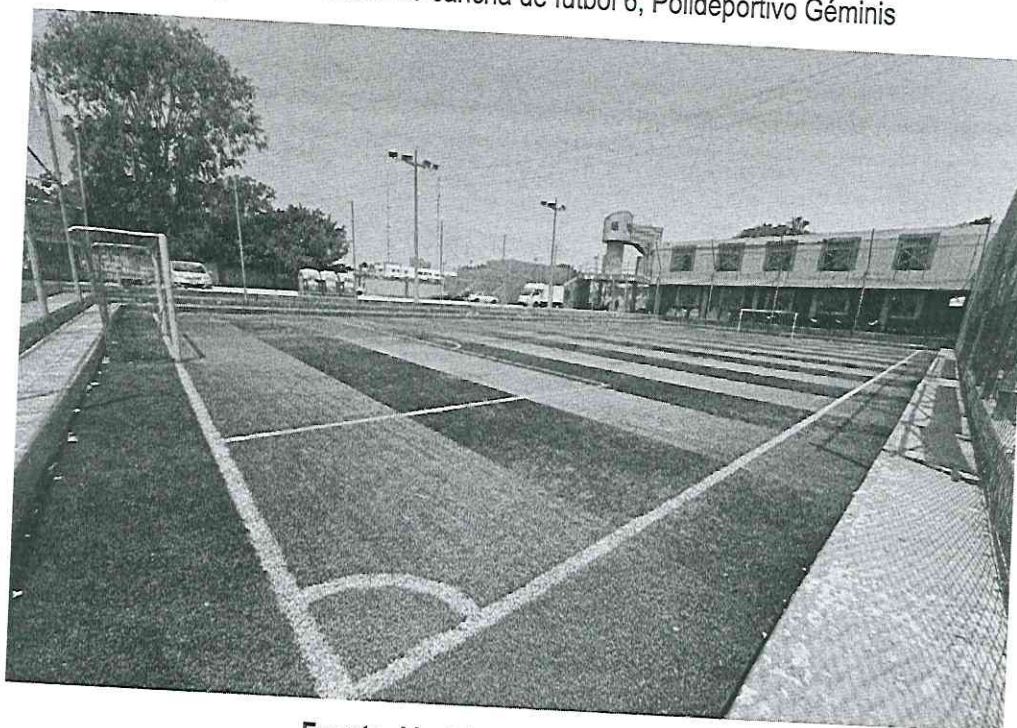
Imagen 15. Estado de cancha de fútbol 6, Polideportivo Géminis.



Fuente: Municipalidad de San Borja



Imagen 16. Estado de cancha de fútbol 6, Polideportivo Géminis



Fuente: Municipalidad de San Borja

● **Cancha de frontón**

La cancha de frontón presenta una geometría rectangular; cuenta con una longitud aproximada de 11m, un ancho constante de 8m con una pared de alto 5m largo 7.5m y espesor de 0.25m, y fueron concebidas para la prestación del servicio de alquiler y la práctica deportiva recreativa.

Actualmente, la infraestructura se encuentra fuera de operación. Se evidencian deficiencias en las condiciones del ambiente como ausencia de algunos componentes. El estado de conservación muestra deterioro progresivo por falta de mantenimiento, generando condiciones de inoperatividad que comprometen la seguridad, la funcionalidad y el desempeño del equipamiento deportivo. Presenta las siguientes deficiencias:

- ✓ **Material deportivo:** La superficie tiene deficiencias de planimetría, presenta la necesidad de corrección de pendientes y restablecimiento de la uniformidad para garantizar bote y tracción adecuados.
- ✓ **Cercamiento y seguridad:** Falta de malla perimetral, elementos de protección y señalética de seguridad.
- ✓ **Equipamiento reglamentario:** Deficiencias estructuras del ambiente deportivo y presencia de humedad; demarcación conforme a normativa y verificación de dimensiones operativas.
- ✓ **Iluminación:** Falta de uniformidad en iluminación.



En consecuencia, se requiere un proyecto de rehabilitación y puesta en valor que restituya la operatividad, optimizando superficie de juego, equipamiento y condiciones de seguridad para garantizar funcionamiento continuo y viabilidad como servicio de alquiler. Asimismo, en el marco del nuevo proyecto, deberá evaluarse el replanteamiento del espacio, considerando como alternativas mantener la cancha en su configuración actual, reconfigurarla o eliminar el área para implementar canchas de menor dimensión u otras áreas para otros fines, de acuerdo con los requerimientos funcionales y la demanda de uso dentro del perímetro. Este componente se presenta con un alto potencial para ser gestionado por una empresa privada bajo la modalidad de Iniciativa Estatal (IE), en el marco de la Ley N.º 32441.

Imagen 17. Estado de cancha de frontón, Polideportivo Géminis



Fuente: Municipalidad de San Borja

- **Cancha de frontón y basquetbol**

Presenta una configuración rectangular, con una longitud aproximada de 20 m, un ancho constante de 15 m destinada a la práctica de deportes de muro y de manera complementaria al uso recreativo de baloncesto, al contar con la instalación de una canasta en el mismo perímetro de juego. La infraestructura fue concebida para la prestación de servicios deportivos de alquiler, integrándose dentro del conjunto de ambientes deportivos del recinto.

La infraestructura evidencia limitaciones funcionales asociadas al uso mixto del espacio, lo cual genera interferencias en la operación y en la seguridad de los usuarios, al superponerse áreas de juego, circulaciones y zonas de permanencia. Asimismo, se observan condiciones de accesibilidad y operación susceptibles de mejora, relacionadas con la falta de jerarquización de ingresos, la ausencia de circulaciones peatonales

claramente definidas y la necesidad de implementar señalización y control de uso para minimizar riesgos durante la práctica alternada de disciplinas. Presenta las siguientes deficiencias:

- ✓ Material deportivo: La superficie tiene deficiencias de planimetría, presenta la necesidad de corrección de pendientes y restablecimiento de la uniformidad para garantizar bote y tracción adecuados.
- ✓ Cercamiento y seguridad: Falta de malla perimetral, elementos de protección y señalética de seguridad.
- ✓ Equipamiento reglamentario: Deficiencias de las estructuras del ambiente deportivo y presencia de humedad; demarcación conforme a normativa y verificación de dimensiones operativas.
- ✓ Iluminación: Falta de uniformidad en iluminación.

Desde una perspectiva técnica, corresponde considerar en la evaluación y propuesta de intervención: la verificación del estado de los muros de impacto (planitud, fisuras, desprendimientos y acabado), la condición del pavimento deportivo (nivelación, juntas, fisuración, acabado antideslizante y demarcación), la compatibilidad de equipamiento (anclajes, estabilidad y ubicación reglamentaria de la canasta respecto al área de frontón), así como la implementación de elementos de seguridad (cerramiento, protecciones, señalética normativa y franjas de seguridad). Adicionalmente, debe evaluarse el drenaje pluvial (en caso de exposición exterior), la iluminación para uso nocturno y la disposición de áreas complementarias (banacas, zonas de espera y puntos de control), a fin de garantizar condiciones adecuadas de operatividad, seguridad y calidad del servicio. Este componente se presenta con un alto potencial para ser gestionado por una empresa privada bajo la modalidad de Iniciativa Estatal (IE), en el marco de la Ley N.º 32441.

Imagen 18. Estado de cancha de frontón y basquetbol, Polideportivo Géminis



Fuente: Municipalidad de San Borja

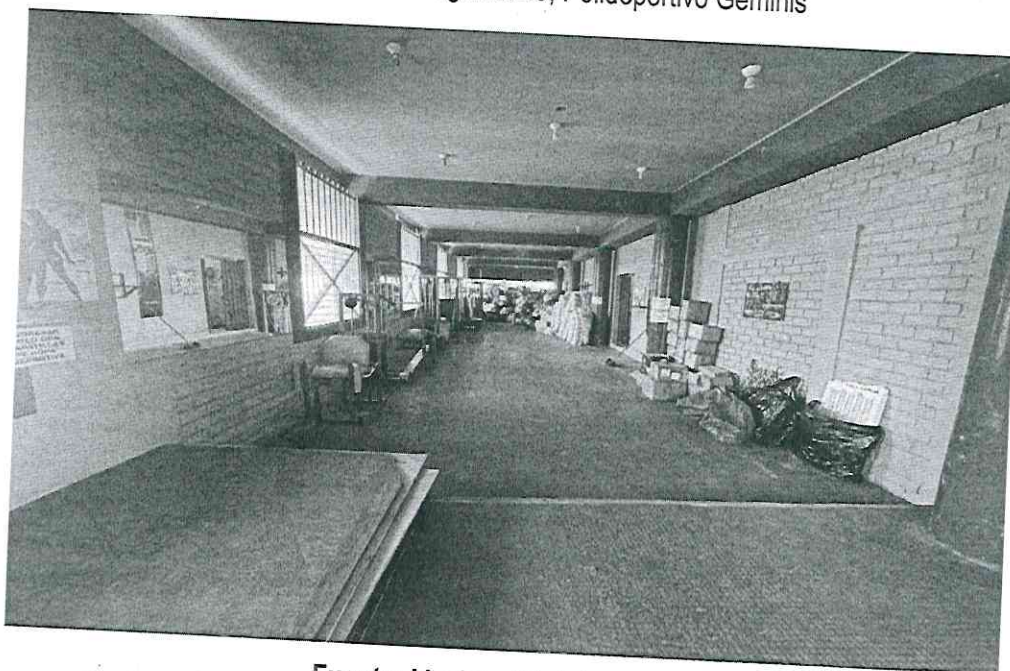
● **Gimnasio**

El gimnasio presenta una configuración arquitectónica destinada al acondicionamiento físico y la práctica deportiva en ambiente cerrado, orientada a actividades de musculación, entrenamiento funcional y/o ejercicios cardiovasculares, conforme al equipamiento disponible y a la distribución interna del espacio. La infraestructura fue concebida para integrarse al conjunto de ambientes deportivos del recinto.

Actualmente, la infraestructura evidencia limitaciones funcionales asociadas a la falta de mantenimiento y reposición de las instalaciones como de la máquinas empleadas para el desarrollo de la actividad. Presenta las siguientes deficiencias:

- ✓ **Material deportivo:** El estado de las máquinas presenta corrosión y oxidación.
- ✓ **Seguridad:** Falta de acceso y flujos de circulación correctamente señalados.
- ✓ **Iluminación:** Falta de iluminación.

Imagen 19. Estado del gimnasio, Polideportivo Géminis



Fuente: Municipalidad de San Borja

2.2.1. Demanda del servicio

El complejo deportivo no se encuentra en operación, por lo que actualmente no registra demanda efectiva.

2.2.2. Demanda potencial del servicio

Se ha elaborado un estudio de demanda que permite estimar la demanda potencial del recinto bajo dos enfoques: (i) número total de usuarios atendidos, segmentado por actividades y disciplinas deportivas (fútbol, vóley, básquet, gimnasio, entre otras), y (ii) ocupación de áreas específicas, en función de la capacidad operativa de cada ambiente. Los resultados evidencian

que la demanda se diferencia según las franjas horarias de atención y la disponibilidad del complejo deportivo.

De acuerdo con la encuesta, del total de encuestados, el 88% manifiesta realizar actividad física, mientras que el 12% señala no realizar ningún tipo de actividad física, lo cual constituye un indicador relevante para la estimación de la demanda efectiva y potencial.

En cuanto al origen geográfico de los usuarios, la demanda potencial se concentra principalmente en población del distrito de San Borja (74%), seguida por La Victoria (7%), Santiago de Surco (6%), Surquillo (5%), San Luis (5%) y otros distritos (3%). Respecto al perfil ocupacional, predomina el segmento de estudiantes (38%), seguido por profesionales independientes (20%), entre otros. Finalmente, en relación con la aceptación de un nuevo complejo deportivo, el 68% manifiesta interés en utilizarlo, el 16% indica una posible disposición de uso, y el 16% declara no estar interesado. La demanda potencial estimada ascendió a 80,568 usuarios al año.

2.2.3. Oferta del servicio

La oferta del servicio se define como la capacidad operativa máxima de los ambientes deportivos del complejo, entendida como la cantidad total de horas de servicio que pueden ser efectivamente ofrecidas a los usuarios bajo condiciones actuales de funcionamiento durante un periodo determinado. Este indicador se obtiene considerando variables como: cantidad y tipo de ambientes deportivos disponibles, capacidad horaria individual de cada instalación, los días y horarios de operación efectiva.

De acuerdo con el presente análisis técnico, la capacidad operativa máxima conjunta de los 08 (ocho) ambientes deportivos del complejo deportivo es de 0 usuarios. Este valor representa la oferta, asumiendo el estado actual de los ambientes.

Este parámetro es fundamental para establecer modificaciones en la distribución de los ambientes deportivos y comparaciones con la demanda efectiva y potencial, así como para determinar el grado de utilización del activo y su margen de expansión, lo cual constituye un insumo clave para evaluar la conveniencia de su valorización mediante una Asociación Público Privada (APP) bajo la modalidad de una Iniciativa Estatal (IE).

2.2.4. Balance Oferta-Demanda

El análisis del balance entre la oferta y la demanda del servicio de piscinas permite determinar si la infraestructura existente cuenta con la capacidad suficiente para atender a la población usuaria de manera segura, eficiente y continua. Este ejercicio comparativo se basa en la relación entre la capacidad operativa máxima anual (oferta teórica) y el volumen total de horas/usuario requeridas por la demanda efectiva en el mismo periodo.

Para el año de evaluación, la oferta estimada fue de 0 horas/usuario al año teniendo en cuenta el estado de las instalaciones, mientras que la demanda potencial registrada asciende a 80,568 usuarios/hora al año, lo que evidencia un excedente de capacidad 80,568 usuarios al año.

Esta brecha entre lo demandado y la oferta revela que la infraestructura actual no tiene capacidad instalada suficiente para atender una demanda potencial, con necesidad inmediata de reformas y



recuperación de algunos ambientes del complejo deportivo, con oportunidades claras de optimización del servicio, entre las cuales destacan: estrategias de promoción, mejora de horarios, diversificación de programas y ampliación del acceso para nuevos segmentos de población.

2.2.5. Benchmarking

El análisis comparativo del servicio de un complejo deportivo con ambientes de distintos servicios considera la existencia de una oferta competitiva en distritos colindantes a San Borja, la cual incluye tanto infraestructura deportiva de gestión privada como instalaciones operadas por entidades públicas. Esta red de servicios externos representa una competencia directa que influye en las preferencias de los usuarios, los niveles de demanda efectiva y las oportunidades de mejora en la prestación de los servicios.

Cuadro 4. Competidores directos que brindan servicios similares

Nombre	Distrito	Tipo de establecimiento	Ubicación
Villa Deportiva Nacional	San Luis	Público	Av. del Aire s/n
Complejo Deportivo San Juan Masías	San Borja	Público	C. Cerro Sechín 155
Polideportivo Rosa Toro	San Borja	Público	Cuadra 15 Av. Agustín de la Rosa Toro
Complejo Deportivo Monterrico Norte	San Borja	Público	Monterrico norte, C. 7 172
Polideportivo San Borja Limatambo	San Borja	Público	Av. Malachowsky 560
Depor Gol	San Borja	Privado	Calle Claudio Galeno N° 100
Canchitas VIP	Santiago de Surco	Privado	Avenida Caminos del Inca 269, Jirón Monterrey 258
Futbolplaza	Santiago de Surco	Privado	Av. La República 180
DeporPlaza Jockey Club	Santiago de Surco	Privado	Jockey Club del Perú- Surco, Av. El Derby S/N
Soccer Club del Perú	Santiago de Surco	Privado	Av. El Derby S/N
La Once Complejo Deportivo	Surquillo	Privado	Av. Tomas Marsano 630
Complejo Deportivo Recreativo Paul Harris "Morococha"	Surquillo	Público	Ca. Manuel Portocarrero
Cancha La 10	Surquillo	Privado	Pablo Neruda 157
Estadio Municipal Carlos A. Moscoso	Surquillo	Público	Av. Tomas Marsano 1199
La Bombonera	Surquillo	Privado	Av. Angamos Este 1551

Estos establecimientos representan competencia directa, ya que se ubican en distritos cercanos (San Borja, San Luis, Surquillo y Santiago de Surco) y ofrecen servicios deportivos dirigidos a públicos similares. La presencia de estos establecimientos obliga a que el proyecto diseñe una propuesta de valor diferenciada, basada en la calidad de la infraestructura, la variedad de servicios, precios competitivos y horarios accesibles.

3. ESTRATEGIA DE LA ENTIDAD PÚBLICA TITULAR DEL PROYECTO PARA SU DESARROLLO MEDIANTE EL MECANISMO DE APP

La Municipalidad Distrital de San Borja ha adoptado un enfoque de gestión por resultados como eje orientador de sus políticas públicas, en alineamiento con los marcos estratégicos de los niveles nacional, regional y local. Esta visión se concreta mediante sus documentos internos de planificación, los cuales definen los lineamientos para el desarrollo sostenible del distrito y el fortalecimiento de los servicios municipales.

Con el objetivo de mejorar la calidad de vida de sus ciudadanos y posicionarse como un distrito moderno, ordenado y con servicios públicos de excelencia, la Municipalidad impulsa iniciativas que promuevan el desarrollo social, económico y territorial. Este compromiso se refleja en su misión institucional, formulada en el Plan Estratégico Institucional (PEI) 2025-2030, aprobado mediante Resolución de Alcaldía N.º 110-2024-MSB-A, que establece:

"Brindar servicios públicos de alta calidad, oportunos, eficientes y con calidez a los vecinos del distrito, que promuevan su desarrollo integral y sostenible mediante una gestión moderna, transparente, ética e inclusiva, fomentando la participación ciudadana y la mejora constante de la calidad de vida de nuestros vecinos."

En dicho instrumento de gestión, se han definido 10 Objetivos Estratégicos Institucionales (OEI), entre los cuales se destaca en materia de deporte, el OEI 08: "Contribuir al mejoramiento del servicio educativo, cultural y deportivo en el distrito de San Borja".

La estrategia institucional considera fundamental el fortalecimiento de la infraestructura deportiva existente, como una vía para promover el bienestar físico, la cohesión comunitaria y el acceso equitativo a oportunidades recreativas. Para ello, se prioriza una gestión orientada a resultados, sostenibilidad operativa, innovación en el servicio y atención eficiente a las necesidades de los distintos grupos poblacionales del distrito.

En línea con dicho objetivo estratégico, el Plan Operativo Institucional (POI) Multianual 2027-2029, aprobado con Resolución de Alcaldía N.º 058-2026-MSB-A, desarrolla actividades orientadas a fortalecer el acceso de la ciudadanía a servicios deportivos inclusivos y sostenibles, mediante la ejecución de la Acción Estratégica Institucional 08.03: "Programa deportivo municipal accesible a la población del distrito de San Borja". Esta acción contempla actividades operativas relacionadas a:

- La mejora progresiva y mantenimiento de la infraestructura deportiva existente.
- La diversificación y ampliación de los programas deportivos con enfoque poblacional.



- La promoción de la actividad física como herramienta de salud pública y desarrollo humano.

Esta articulación estratégica entre el PEI y el POI evidencia una visión institucional clara orientada a consolidar la oferta deportiva municipal de alta calidad, con enfoque en equidad y sostenibilidad, respondiendo a las demandas ciudadanas y asegurando el fortalecimiento del rol del gobierno local como promotor del desarrollo humano a través del deporte.

Esta estrategia local se encuentra plenamente alineada con los objetivos de desarrollo distrital de San Borja, establecidos en el Plan de Desarrollo Local Concertado (PDLC) 2026–2040, aprobado mediante Ordenanza Municipal N.º 739-2025-MSB. Dicho instrumento de planificación territorial plantea como Objetivo Estratégico Distrital 02: “Mejorar las condiciones de salud de la población”, un compromiso transversal que orienta la acción pública hacia el bienestar integral de los ciudadanos.

Dentro de este objetivo, se desarrolla la Acción Estratégica Distrital 02.05: “Expandir la cobertura de servicios deportivos y recreativos en el distrito”, que promueve el fortalecimiento de la infraestructura deportiva, la inclusión de grupos vulnerables en actividades físicas, y la masificación del deporte como política de salud preventiva y desarrollo comunitario.

De acuerdo al Informe del Diagnóstico de Brechas e Infraestructura o de Acceso a Servicios de la Municipalidad de San Borja 2025, el indicador de brecha a nivel territorial referido al “Porcentaje de instalaciones deportivas y/o recreativas en condiciones inadecuadas”, precisa que en el distrito todas las instalaciones existentes, como losas deportivas, campos de fútbol, gimnasios al aire libre y parques recreativos, se mantienen en buenas condiciones operativas y estructurales. Estas infraestructuras cuentan con mantenimiento periódico, señalización, accesibilidad, iluminación y equipamiento adecuado para diversas disciplinas. Además, su uso está regulado y promovido por la municipalidad a través de programas deportivos y comunitarios. Esto ha permitido que la población disponga de espacios seguros, funcionales y bien conservados para la actividad física, recreación y socialización, favoreciendo hábitos saludables y el fortalecimiento del tejido social.

Mientras que, a nivel nacional, la situación es menos favorable. Una parte importante de las instalaciones deportivas y recreativas en diversas regiones del país presenta condiciones inadecuadas, como infraestructura deteriorada, falta de mantenimiento, ausencia de servicios básicos o inseguridad. Según diagnósticos sectoriales, más del 35% de estos espacios necesita intervención urgente, especialmente en zonas urbano-marginales y rurales, donde el acceso a espacios de esparcimiento es limitado. Esta carencia impacta negativamente en la salud pública, el desarrollo juvenil y la convivencia comunitaria. Por ello, mientras distritos como San Borja han logrado una cobertura adecuada y sostenida, a nivel nacional persiste una brecha considerable que debe ser atendida con políticas públicas e inversión descentralizada para garantizar igualdad de oportunidades en el acceso al deporte y la recreación.



Cuadro 5. Matriz de articulación del Proyecto de Piscinas Municipales.

PROYECTO PISCINAS MUNICIPALES			
Matriz de Articulación de Planes			
El Plan Estratégico Institucional 2025-2030 de la Municipalidad Distrital de San Borja se articula con el Plan de Desarrollo Local Concertado de San Borja 2026 – 2040			
Las piscinas municipales del Complejo Polideportivo Limatambo son un equipamiento clave de San Borja para la práctica deportiva, recreativa y formativa en natación. La infraestructura incluye una piscina olímpica, dos semiolímpicas y dos pateras, adaptadas para distintos grupos etarios. Brindan servicios orientados a la salud, inclusión y cohesión social. Por lo que, el servicio se integra a la política local de promoción del deporte y la salud pública. Su gestión busca garantizar accesibilidad, calidad y sostenibilidad en el uso del espacio público deportivo.			
Plan Estratégico Institucional 2025 – 2030 MSB			Plan de Desarrollo Local Concertado de San Borja 2026 – 2040
Objetivo Estratégico Institucional			Vinculación con el Objetivo Estratégico del Plan Desarrollo Local Concertado de San Borja 2026 - 2040
Código	Concepto	Nombre del Indicador	
OEI.08	Contribuir al mejoramiento del servicio educativo, cultural y deportivo en el distrito de San Borja	Porcentaje de la población que accede a servicios culturales, educativos y deportivos	OED.02 "Mejorar las condiciones de salud de la población"
Acciones Estratégicas			Vinculación con el Objetivo Estratégico del Plan Desarrollo Local Concertado de San Borja 2026 - 2040
Código	Concepto	Nombre del Indicador	
AEI.08.03	Programa deportivo municipal accesible a la población del distrito de San Borja	Porcentaje de población beneficiada por el programa deportivo municipal	AED.02.05 "Expandir la cobertura de servicios deportivos y recreativos en el distrito"

Fuente: Municipalidad de San Borja

Fuente: Municipalidad de San Borja

Cuadro 6. Matriz de articulación del Proyecto de Polideportivo Géminis.

POLIDEPORTIVO GÉMINIS			
Matriz de Articulación de Planes			
El Plan Estratégico Institucional 2025-2030 de la Municipalidad Distrital de San Borja se articula con el Plan de Desarrollo Local Concertado de San Borja 2026 - 2040			
Los ambientes deportivos del anterior Polideportivo Juan XXIII de ahora en adelante Polideportivo Géminis fue un equipamiento clave de San Borja para la práctica deportiva, recreativa y formativa. La infraestructura incluye ambientes deportivos para fútbol, frontón, tenis y gimnasio, adaptadas para distintos grupos etarios. Por lo que, el servicio se integra a la política local de promoción del deporte y la salud pública. Su gestión busca garantizar accesibilidad, calidad y sostenibilidad en el uso del espacio público deportivo.			
Plan Estratégico Institucional 2025 - 2030 MSB			
Objetivo Estratégico Institucional			Plan de Desarrollo Local Concertado de San Borja 2026 - 2040
Código	Concepto	Nombre del Indicador	Vinculación con el Objetivo Estratégico del Plan Desarrollo Local Concertado de San Borja 2026 - 2040
OEI.08	Contribuir al mejoramiento del servicio educativo, cultural y deportivo en el distrito de San Borja	Porcentaje de la población que accede a servicios culturales, educativos y deportivos	OED.02 "Mejorar las condiciones de salud de la población"
Acciones Estratégicas			Vinculación con el Objetivo Estratégico del Plan Desarrollo Local Concertado de San Borja 2026 - 2040
Código	Concepto	Nombre del Indicador	AED.02.05 "Expandir la cobertura de servicios deportivos y recreativos en el distrito"
AEI.08.03	Programa deportivo municipal accesible a la población del distrito de San Borja	Porcentaje de población beneficiada por el programa deportivo municipal	

Cuadro 7. Matriz de articulación de OEI - AEI.

Matriz de Articulación del OEI y AEI																		
Objetivo Estratégico Institucional (OEI)																		
Código	Descripción	Indicador	Método de Cálculo del Indicador	Justificación del Indicador	Unidad de medida	Atributos relacionados a la capacidad y calidad	Línea base		Logros esperados en el periodo del Plan							Fuente de verificación de la información	Frecuencia de la medición	Unidad Orgánica responsable
							Valor	Año	2023	2025	2026	2027	2028	2029	2030			
OEI.08	Contribuir al mejoramiento del servicio educativo, cultural y deportivo en el distrito de San Borja	Porcentaje de la población que accede a servicios educativos, culturales, deportivos	$\left(\frac{P}{T}\right) \cdot 100$ P: Número de población que acceden a servicios educativos, culturales y deportivos brindados por la municipalidad T: Total de población del distrito	El indicador mide la cantidad de usuarios de servicios educativos, culturales y deportivos municipales, permitiendo ajustar la oferta según registros estadísticos para mejorar el desarrollo personal y la calidad de vida	Porcentaje	Capacidad	15.94%	2023	16.41%	16.89%	17.39%	17.90%	18.43%	18.97%	Registro estadístico de usuarios de servicios educativos, culturales y deportivos - MSB	Anual	Subgerencia de Educación, Cultura, Turismo, Deporte y Recreación	
Acciones Estratégicas Institucionales (AEI)																		
AEI.08.03	Programa deportivo municipal accesible a la población del distrito de San Borja	Porcentaje de población beneficiada por el programa deportivo municipal	$\left(\frac{A}{P}\right) \cdot 100$ A: Número de población beneficiada por el programa deportivo municipal. P: Total de población del distrito	El indicador mide la variación de atenciones del programa "Escuela de Campeones", evaluando cobertura, calidad e impacto en la vida saludable y convivencia vecinal.	Porcentaje	Capacidad	12.55%	2023	14.77%	17.38%	20.45%	24.06%	28.32%	33.33%	Registro de atenciones del Sistema PIAT - MSB e información de la población extralida de Estadística Poblacional - REUNIS	Semestral - Anual	Subgerencia de Educación, Cultura, Turismo, Deporte y Recreación	

Fuente: Municipalidad de San Borja

Bajo este contexto, los gobiernos locales, conforme a su función general establecida en la Ley Orgánica de Municipalidades, tienen la responsabilidad de promover el desarrollo económico local en armonía con los planes y políticas nacionales y regionales. Esta promoción debe estar orientada al bienestar social, priorizando funciones específicas vinculadas al diseño e implementación de estrategias sostenibles que articulen los recursos del territorio con las necesidades reales de su población.

En el ámbito deportivo, los gobiernos locales están facultados para concertar con entidades del sector público y privado la elaboración y ejecución de programas y proyectos que fomenten el acceso a la práctica del deporte, fortalezcan la infraestructura existente y generen oportunidades económicas a través del empleo vinculado a servicios deportivos. La participación del sector privado es estratégica, al aportar experiencia técnica, capacidad operativa, innovación y recursos financieros, permitiendo el desarrollo de servicios deportivos con alto impacto social y sostenibilidad.

En conformidad con la normativa vigente del sistema de promoción de la inversión privada, se reconoce la posibilidad de viabilizar estas iniciativas mediante mecanismos permitidos por la ley N.º 32441, el cual, en su artículo 3, inciso 3.1, declara de interés nacional la promoción de la inversión privada a través de Asociaciones Público - Privadas (APP) y Proyectos en Activos (PA), con el fin de fomentar el crecimiento económico, cerrar brechas en infraestructura y servicios, generar empleo productivo y fortalecer la competitividad nacional. Este marco habilitante legitima el desarrollo de modelos de gestión deportiva sostenible, que responden tanto al interés público como a la eficiencia operativa.

4. CONTRIBUCIÓN DE UNA APP AL LOGRO DE LOS OBJETIVOS DE LA INSTITUCIÓN.

- Con el objetivo de mejorar sostenidamente la calidad de vida de la población del distrito, la implementación de una Asociación Público Privada (APP) bajo la modalidad de una Iniciativa Estatal (IE) en el ámbito deportivo permitiría contribuir de manera directa a los objetivos estratégicos institucionales de la Municipalidad de San Borja, mediante las siguientes acciones concretas: Ampliar la oferta de servicios deportivos municipales, permitiendo una atención adecuada a la creciente demanda de la ciudadanía en todas las etapas de vida.
- Optimizar el uso de los recursos públicos, canalizando inversión privada para la ejecución, operación y mantenimiento de la infraestructura deportiva, lo que libera capacidades financieras municipales para otros servicios esenciales.
- Elevar los estándares de calidad del servicio, mediante equipamiento adecuado, operación continua y mantenimiento especializado, garantizando instalaciones funcionales, modernas y seguras.
- Fomentar espacios públicos inclusivos y accesibles, adecuados para niñas, niños, adolescentes, adultos mayores y personas con discapacidad, fortaleciendo la cohesión social y promoviendo estilos de vida saludables de manera sostenible.



Asimismo, los proyectos propuestos contribuyen directamente al cierre de brechas de "infraestructura deportiva municipal adecuada", en estricta consistencia con las metas prioritarias establecidas en la Programación Multianual de Inversiones (PMI) de la entidad. Esta contribución se encuentra plenamente alineada con el objetivo estratégico de salud del Plan de Desarrollo Local Concertado (PDLC) 2026 - 2040 (OED.02), así como con la misión institucional, el Objetivo Estratégico Institucional OEI 08 y la Acción Estratégica AEI 08.03 del PEI 2025-2030, consolidando una estrategia integral de bienestar para el distrito.

5. IDENTIFICACIÓN DE PROYECTOS

Proyecto: Piscinas Municipales (APP Iniciativa Estatal)

5.1. Proyecto de Piscinas Municipales

5.1.1. Descripción.

Se ha identificado como proyecto prioritario la mejora integral del servicio de piscinas municipales en el Polideportivo Limatambo, a través de un modelo de gestión que permita modernizar, operar y mantener eficientemente la infraestructura existente, compuesta por una piscina olímpica, dos semiolímpicas y dos pateras. Estas instalaciones constituyen un activo estratégico del distrito, al concentrar la oferta deportiva acuática y atender a diversos grupos de edad y necesidades.

El objetivo de la intervención es optimizar las condiciones técnicas, operativas y de accesibilidad de las piscinas, a fin de garantizar un servicio acuático moderno, seguro y sostenible. La iniciativa considera también la posibilidad de incorporar servicios complementarios, nuevas tecnologías de gestión y mejoras en la experiencia del usuario, posicionando a San Borja como referente en oferta deportiva municipal.

Actualmente, las instalaciones están arrendadas a la empresa Acuática Laboratorio Deportivo S.A.C. (AQUALAB), bajo contrato vigente desde el 21 de enero de 2026 hasta el 31 de agosto de 2027. Esta situación genera un contexto favorable para la evaluación de un nuevo modelo de gestión que maximice el valor del activo municipal, genere beneficios sociales tangibles y fortalezca la sostenibilidad financiera del servicio, sin comprometer recursos públicos adicionales.

5.1.2. Objetivo.

El objetivo central del proyecto es garantizar la prestación de un servicio de natación de alta calidad, mediante la modernización y optimización de la infraestructura existente en el Polideportivo Limatambo, asegurando su sostenibilidad operativa, accesibilidad universal y pertinencia social.

Se busca brindar un entorno acuático seguro, inclusivo y tecnológicamente actualizado, que atienda las necesidades deportivas, recreativas y terapéuticas de los diferentes grupos etarios del distrito, incluyendo niñas, niños, adolescentes, adultos, personas mayores y personas con discapacidad.

Con ello, se contribuye de manera directa al bienestar físico y mental de la población, al fortalecimiento del tejido social y al posicionamiento del distrito como un referente en gestión deportiva urbana.



5.1.3. Criterios de implementación.

- Disponer de un establecimiento operativo en condiciones óptimas.
- Garantizar accesibilidad universal mediante rampas, elevadores hidráulicos y señalización inclusiva.
- Modernizar sistemas técnicos (calefacción, filtrado, bombeo) para garantizar la calidad del agua y eficiencia energética.
- Ampliar y diversificar la oferta del servicio acuático.

5.1.4. Beneficiarios.

El proyecto está dirigido principalmente a los aproximadamente 137,168 habitantes del distrito de San Borja, así como a usuarios de distritos colindantes que acceden al servicio por su calidad y ubicación estratégica. Atenderá a diversos segmentos poblacionales, incluyendo niños, adolescentes, adultos, adultos mayores y personas con discapacidad, fomentando la práctica de la natación como herramienta de salud, integración social y prevención de enfermedades. La intervención también beneficiará indirectamente a las familias, instituciones educativas, clubes deportivos y organizaciones sociales que podrán participar en actividades acuáticas, torneos y programas especializados.

5.1.5. Servicios que se ofrecerían.

Con el objetivo de modernizar y ampliar el valor público del servicio, se propone complementar la oferta tradicional con un portafolio diversificado de actividades y soluciones tecnológicas, organizadas en cuatro ejes:

Servicios complementarios.

- Natación para bebés: Estimulación temprana desde los 6 meses, fortaleciendo vínculos afectivos y desarrollo psicomotor.
- Clases de buceo básico: Formación recreativa para adolescentes y adultos en técnicas de apnea y buceo.
- Programas terapéuticos: Adaptados a personas con discapacidad, necesidades especiales o adultos mayores.
- Entrenamiento competitivo: Preparación técnica para nadadores y triatletas, con enfoque en alto rendimiento.

Experiencias únicas.

- Eventos deportivos: Organización de torneos internos y competencias abiertas.
- Hidrofitness: Clases grupales como aquaeróbicos, aquazumba e hidropilates.
- Relajación en agua: Hidroterapia, masajes subacuáticos y sesiones guiadas de flotación.

Servicios tecnológicos.



- Monitoreo digital de desempeño: Tecnología para seguimiento en tiempo real del progreso del usuario.
- Sistema de reservas en línea: Portal web y aplicación móvil para inscripción, pagos y programación.

Actividades para familias y empresas.

- Programas familiares: Actividades conjuntas para fortalecer vínculos.
- Servicios corporativos: Sesiones de team building y bienestar laboral en entornos acuáticos.

5.1.6. Monto estimado de la inversión.

La inversión preliminar estimada asciende a S/ 7'000,000.00 soles.

5.1.7. Costos estimados de la operación y mantenimiento.

En evaluación técnica-financiera.

5.1.8. Condiciones económicas preliminares.

La empresa que resulte seleccionada para administrar el activo municipal asumirá la totalidad de los riesgos y la inversión asociada. Asimismo, como parte del esquema de recuperación de dicha inversión, que incluye tanto el capital como los costos de mantenimiento, la empresa realizará un pago mensual a favor de la municipalidad. Este pago se determinará en base al flujo económico proyectado y sustentado en la iniciativa estatal elaborada para el desarrollo del proyecto.

Por ningún motivo el desarrollo del proyecto involucrará gasto alguno a la municipalidad una vez iniciadas las actividades, ni en el proceso de adecuación, quedando a cargo de la unidad orgánica que se determine en su oportunidad la supervisión y/o fiscalización de la prestación del servicio, lo que se incluirá en el Reglamento de Operaciones que para tal fin se elabore.

5.1.9. Alineamiento del proyecto con los planes estratégicos nacionales, sectoriales, regionales o locales.

El Proyecto de Piscinas Municipales del Polideportivo Limatambo se encuentra plenamente alineado con los principales instrumentos de planificación estratégica a nivel institucional, local y regional, fortaleciendo su pertinencia y coherencia como intervención pública.

A nivel local, el proyecto responde directamente al Plan Estratégico Institucional (PEI) 2025 – 2030 de la Municipalidad de San Borja, particularmente al Objetivo Estratégico Institucional OEI 08: "Contribuir al mejoramiento del servicio educativo, cultural y deportivo en el distrito", y a la Acción Estratégica Institucional 08.03: "Programa deportivo municipal accesible a la población del distrito". Asimismo, el Plan Operativo Institucional Multianual (POI) 2027–2029 prioriza actividades orientadas a fortalecer la infraestructura y gestión de servicios deportivos inclusivos y sostenibles, reflejando una visión clara de consolidación de una oferta pública de alta calidad.

Asimismo, el proyecto guarda relación directa con el Plan de Desarrollo Local Concertado de San Borja 2026 – 2040, aprobado mediante Ordenanza N° 739-2025-MSB, al contribuir con el Objetivo



Estratégico Distrital OED.02: “Mejorar las condiciones de salud de la población”, y específicamente con la Acción Estratégica Distrital AED.02.05: “Expandir la cobertura de servicios deportivos y recreativos en el distrito”. Esta vinculación refuerza el compromiso de promover entornos urbanos saludables, inclusivos y resilientes.

La convergencia de estos lineamientos confirma la relevancia del proyecto como parte de una política pública orientada a fomentar la actividad física, fortalecer la cohesión social y garantizar el acceso equitativo a servicios deportivos de calidad.

5.1.10. Modalidad de selección

La selección del adjudicatario se efectuará mediante concurso, en acto público, bajo la modalidad de sobre cerrado, garantizando la transparencia, la igualdad de condiciones y la confidencialidad de las propuestas hasta el momento de su apertura.

5.2. Proyecto Polideportivo Géminis

Proyecto: Polideportivo Géminis (APP Iniciativa Estatal)

5.2.1. Descripción

Se ha identificado como proyecto prioritario la implementación integral del servicio de ambientes deportivos, a través de un modelo de gestión que permita operar y mantener eficientemente la infraestructura, compuesta por ambientes destinados a usos específicos de deporte, juegos de niños y de uso mixto. Estas instalaciones constituyen un activo estratégico del distrito, al atender a grupos de múltiples edades y necesidades.

El objetivo de la intervención es poner en operación y brindar accesibilidad a las instalaciones, a fin de garantizar un servicio moderno, seguro y sostenible. La iniciativa considera también la posibilidad de incorporar servicios complementarios, nuevas tecnologías de gestión y mejoras en la experiencia del usuario, posicionando a San Borja como referente en oferta deportiva municipal.

Actualmente, las instalaciones se encuentran inoperativas.

5.2.2. Objetivo

El objetivo central del proyecto es la creación de un servicio de acceso a ambientes deportivos de alta calidad, mediante la modernización, modificación y optimización de la infraestructura existente, asegurando su sostenibilidad operativa, accesibilidad universal y pertinencia social.

Se busca brindar un entorno seguro, inclusivo y tecnológicamente actualizado, que atienda las necesidades deportivas y recreativas de los diferentes grupos etarios del distrito, incluyendo, niños, adolescentes, adultos, personas mayores y personas con discapacidad.

5.2.3. Criterios de Implementación

- Disponer de un establecimiento operativo en condiciones óptimas.
- Garantizar la accesibilidad universal.
- Modernizar las instalaciones.
- Ampliar y diversificar la oferta del servicio deportivo en el distrito.



5.2.4. Beneficiarios

El proyecto está dirigido principalmente a los aproximadamente 137,168 habitantes del distrito de San Borja, así como a la población flotante del distrito. Atenderá a diversos segmentos poblacionales, incluyendo niños, adolescentes, adultos, adultos mayores y personas con discapacidad, fomentando el deporte como herramienta de salud e integración social. La intervención también beneficiará indirectamente a las familias, instituciones educativas, clubes deportivos y organizaciones sociales que podrán participar en actividades deportivas, torneos y programas especializados.

5.2.5. Servicios que se ofrecerían

Con el objetivo de incorporar el servicio, se propone complementar la oferta tradicional con un portafolio diversificado de actividades y soluciones tecnológicas, organizadas en cuatro ejes:

1. Servicios complementarios.
 - Entrenamiento competitivo: Preparación técnica para deportistas, con enfoque en alto rendimiento.
2. Experiencias únicas.
 - Eventos deportivos: Organización de torneos internos y competencias abiertas.
3. Servicios tecnológicos.
 - Monitoreo digital de desempeño: Tecnología para seguimiento en tiempo real del progreso del usuario.
 - Sistema de reservas en línea: Portal web y aplicación móvil para inscripción, pagos y programación.
4. Actividades para familias y empresas.
 - Programas familiares: Actividades conjuntas para fortalecer vínculos.
 - Servicios corporativos: Sesiones de team building.

5.2.6. Monto estimado de inversión

La inversión preliminar estimada asciende a S/ 4'643,180.22 soles.

5.2.7. Costos estimados de la operación y mantenimiento

En evaluación técnica-financiera.

5.2.8. Condiciones económicas

La empresa que resulte seleccionada para administrar el activo municipal asumirá la totalidad de los riesgos, deuda y la inversión asociada. Como parte del esquema de recuperación de la inversión, que incluye tanto el capital como los costos de mantenimiento, la empresa realizará un pago mensual a favor de la municipalidad. Este pago se determinará en base al flujo económico

proyectado de la etapa de formulación y sustentado en la iniciativa estatal elaborada para el desarrollo del proyecto.

Por ningún motivo el desarrollo del proyecto involucrará gasto alguno a la municipalidad. Quedará a cargo de la unidad orgánica que se determine en su oportunidad la supervisión y/o fiscalización de la prestación del servicio.

5.2.9. Alineamiento del proyecto con los planes estratégicos nacionales, sectoriales, regionales o locales.

El Proyecto de Polideportivo Géminis se encuentra plenamente alineado con los principales instrumentos de planificación estratégica a nivel institucional, local y regional, fortaleciendo su pertinencia y coherencia como intervención pública.

A nivel local, el proyecto responde directamente al Plan Estratégico Institucional (PEI) 2025 – 2030 de la Municipalidad de San Borja, particularmente al Objetivo Estratégico Institucional OEI 08: “Contribuir al mejoramiento del servicio educativo, cultural y deportivo en el distrito”, y a la Acción Estratégica Institucional 08.03: “Programa deportivo municipal accesible a la población del distrito”. Asimismo, el Plan Operativo Institucional Multianual (POI) 2027–2029 prioriza actividades orientadas a fortalecer la infraestructura y gestión de servicios deportivos inclusivos y sostenibles, reflejando una visión clara de consolidación de una oferta pública de alta calidad.

Asimismo, el proyecto guarda relación directa con el Plan de Desarrollo Local Concertado de San Borja 2026 – 2040, aprobado mediante Ordenanza N° 739-2025-MSB, al contribuir con el Objetivo Estratégico Distrital OED.02: “Mejorar las condiciones de salud de la población”, y específicamente con la Acción Estratégica Distrital AED.02.05: “Expandir la cobertura de servicios deportivos y recreativos en el distrito”. Esta vinculación refuerza el compromiso de promover entornos urbanos saludables, inclusivos y resilientes.

La convergencia de estos lineamientos confirma la relevancia del proyecto como parte de una política pública orientada a fomentar la actividad física, fortalecer la cohesión social y garantizar el acceso equitativo a servicios deportivos de calidad.

5.2.10. Modalidad de selección

La selección del adjudicatario se efectuará mediante concurso público, bajo la modalidad de sobre cerrado, garantizando la transparencia, la igualdad de condiciones y la confidencialidad de las propuestas hasta el momento de su apertura.

6. IDENTIFICACIÓN PRELIMINAR DE BIENES E INTERFERENCIAS.

6.1. Proyecto de Piscinas Municipales.

6.1.1. Partidas Registrales

Las intervenciones se desarrollarán en el Complejo Polideportivo Limatambo. El activo pertenece a la Partida Matriz N° 45347427, procedente de la ficha N° 390238 del Registro de Predios de Lima, siendo la Municipalidad Distrital de San Borja la entidad titular.

6.1.2. Zonificación

El predio cuenta con zonificación Otros usos (OU), compatible con el uso deportivo y recreativo, lo que permite la modernización de la infraestructura y la operación del servicio.

6.1.3. Cargas Administrativas

No existen cargas o gravámenes vigentes en la partida registral que impidan el desarrollo del proyecto. No obstante, se identifica una situación contractual preexistente: las instalaciones están arrendadas a la empresa Aquática Laboratorio Deportivo S.A.C. (AQUALAB), mediante un contrato vigente hasta el 31 de agosto de 2027. La disponibilidad plena del activo y el área del recinto para el nuevo inversionista estará supeditada a la culminación de dicho vínculo.

6.1.4. Interferencias

De forma preliminar, no se han identificado interferencias de redes públicas (agua, desagüe o electricidad) que requieran reubicación mayor, dado que se trata de infraestructura existente.

6.2. Proyecto de Polideportivo Géminis

6.2.1. Partidas Registrales

El proyecto se desarrolla dentro de las partidas N° 13492370 y N°11448611.

6.2.2. Zonificación

El proyecto tiene la zonificación otros usos (OU) y zona de recreación pública (ZRP).

6.2.3. Cargas Administrativas

- Cesión en uso gratuito a favor de SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA con un área de 220.00 m2 tiene los siguientes linderos: por el norte con el parque que lo contiene y la Ca. Géminis con 11.03 y 3.24 m.; por el este con parque que lo contiene y la ca. Géminis con 7.30 m, 3.88 y 7.65m; por el oeste con el parque que lo contiene con 13 m y por el sur con parque que lo contiene y las instalaciones de la Asoc. de propietarios de la Urb. Papa Juan XXIII con 16.03m, otorgado a su favor por la Municipalidad de San Borja. De acuerdo con, Resolución de Concejo N°023-95-CDSB-C con fecha del 17/07/1995.
- Mediante Resolución Ministerial N° 347-89-VC-5600 de fecha 16-10-1989, se desafecta el uso del terreno de 880.00 m2, constituido por el Lote N° 2 de la Urbanización Papa Juan XXIII, Distrito de San Borja y se afecta el terreno a favor del Club de Leones Papa Juan XXIII.

6.2.4. Interferencias.

Según el levantamiento topográfico realizado, el Parque Juan XXIII presenta un área inscrita de 13,819.00 m2, conforme a la Partida N.° 11448611. Sin embargo, el área medida en campo asciende a 11,061.17 m2, evidenciándose una diferencia negativa de 2,757.93 m2 respecto del área registral.



En ese sentido, corresponde evaluar e iniciar el procedimiento de rectificación de áreas y linderos, de acuerdo con los alcances de la Ley N.º 27333, Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, a cargo de la oficina competente de la Municipalidad de San Borja.

7. VALOR POR DINERO - CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD

En cumplimiento del marco establecido en la Ley N° 32441 y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 316-2025-EF, se procede a la aplicación de los criterios de elegibilidad como parte del análisis de Valor por Dinero de los proyectos

Para tal efecto, se consideran los “Lineamientos para la Aplicación de los Criterios de Elegibilidad de los proyectos de Asociación Público Privada”, aprobados mediante Resolución Directoral N° 004-2016-EF/68.01, los cuales orientan a las entidades públicas en la determinación de la modalidad más adecuada de ejecución del proyecto, ya sea bajo el mecanismo de Asociación Público Privada o, en su defecto, mediante el régimen de provisión pública.

Cabe señalar que el presente análisis se realiza en función al nivel de información disponible en la etapa de planeamiento y programación, por lo que constituye una evaluación preliminar orientada a identificar si el proyecto presenta condiciones para ser desarrollado bajo la modalidad APP, así como a determinar la necesidad de profundizar determinados aspectos en fases posteriores.

En ese sentido, a continuación, se presenta la aplicación de los criterios de elegibilidad del proyecto, a fin de sustentar su potencial desarrollo bajo el esquema de Asociación Público Privada.



PROYECTO PISCINAS MUNICIPALES

Criterio Específico 1: Nivel de transferencia de riesgos		
Pregunta:	¿Cuál se espera que sea el nivel de transferencia de riesgos hacia el sector privado?	
Indicadores de respuesta		
1	2	3
Existe una baja o nula capacidad de transferencia de riesgos desde el Estado al sector privado.	Existe una mediana capacidad de transferencia de riesgos desde el Estado al sector privado.	Existe una alta capacidad de transferencia de riesgos desde el Estado al sector privado.
Puntaje	3	

El proyecto presenta una alta capacidad de transferencia de riesgos hacia el sector privado, considerando que el modelo de intervención contempla que el inversionista asuma de manera integral las fases de diseño, implementación, mejoras, operación y mantenimiento de la infraestructura asociada a las piscinas municipales ubicadas en el Polideportivo Limatambo. Por su parte, la Municipalidad de San Borja, a través de la Subgerencia de Educación, Cultura, Turismo, Deporte y Recreación, cumple un rol de supervisión, no contando con la experiencia técnica especializada para la administración, mejoramiento y mantenimiento de dicha infraestructura.

En particular, se prevé que el concesionario asuma los riesgos vinculados a la ejecución de inversiones (incluyendo posibles sobrecostos y retrasos), la gestión operativa del servicio, el mantenimiento especializado de la infraestructura, así como los riesgos asociados a la demanda y generación de ingresos.

En ese sentido, el proyecto permite una asignación eficiente de riesgos, trasladando al inversionista la mayor parte de estos, en línea con las mejores prácticas de estructuración de APP. Por lo tanto, se asigna un puntaje de 3.



Criterio Específico 2: Capacidad de medición de la disponibilidad y calidad del servicio		
Pregunta:	¿Se cuenta con especificaciones e indicadores de disponibilidad de servicio y del desempeño, así como un sistema de penalidades o deducciones?	
Indicadores de respuesta		
1	2	3
No existen especificaciones e indicadores de desempeño y un sistema de penalidades o deductivos para proyectos similares tanto a nivel nacional como internacional	Existen especificaciones e indicadores de desempeño y un sistema de penalidades o deductivos para proyectos similares a nivel internacional	Existen especificaciones e indicadores de desempeño y un sistema de penalidades o deductivos para proyectos similares en el Perú
Puntaje	3	

En el Perú sí existen especificaciones e indicadores de desempeño del servicio, así como un sistema de penalidades aplicable como la Directiva Sanitaria N.º 033-MINSA/DIGESA y el Reglamento Sanitario de Piscinas establecen criterios técnicos e indicadores para evaluar la calidad del servicio, como la calidad microbiológica del agua, el adecuado funcionamiento de los sistemas de recirculación y tratamiento, y las condiciones de los servicios higiénicos, duchas y lavapiés.

Estos criterios se operacionalizan mediante el Índice de Calidad Sanitaria de Piscinas, que permite calificar la piscina como saludable, regularmente saludable o no saludable según el grado de cumplimiento de los parámetros exigidos, lo cual evidencia la existencia de indicadores claros para medir la disponibilidad y la calidad del servicio a nivel nacional.

Por lo tanto, de acuerdo con los lineamientos vigentes, se asigna un puntaje de 3.



Criterio Específico 3: Ventajas y limitaciones de la obra pública tradicional		
Pregunta:	¿Existe información que demuestre la ocurrencia de sobrecostos respecto al monto original del proyecto y/o el incumplimiento de los cronogramas originalmente establecidos en la provisión mediante el régimen general de contratación pública?	
Indicadores de respuesta		
1	2	3
No existe evidencia documentada ni cuantificable en el país ni en países comparables de sobrecostos e incumplimiento de cronogramas cuando se desarrolla un proyecto similar mediante el régimen general de contratación pública	Existe evidencia documentada en el país o en países comparables de sobrecostos e incumplimiento de cronogramas cuando se desarrolla un proyecto similar mediante el régimen general de contratación pública	Existe evidencia documentada y cuantificable en el país de sobrecostos e incumplimiento de cronogramas cuando se desarrolla un proyecto similar mediante el régimen general de contratación pública
Puntaje	2	

Es importante considerar la construcción de obras públicas como fuente de información para documentar y cuantificar los sobrecostos que se presentan en el país cuando se ejecutan proyectos similares bajo el régimen general de contratación pública. En este contexto, se entiende por sobrecosto los adicionales de obra y su correspondiente incidencia económica. A continuación, se enumeran las obras referentes a la implementación o construcción de piscinas públicas que registran incidencia de adicionales de obra, reflejando así el nivel de sobrecosto asociado.

- El 11 de julio del 2017, la Municipalidad de Pueblo Libre mediante Resolución de Alcaldía N°257-2017-MPL-A, aprueba el ADICIONAL DE OBRA N°1 referente a la "Creación de la Piscina Municipal para el Mejoramiento y Desarrollo de las Actividades Deportivas en el Complejo Deportivo Torre Tagle, Distrito de Pueblo Libre-Lima-Lima" con una incidencia de 8.33%, que asciende a S/84,855.32 (Ochenta y cuatro mil ochocientos cincuenta y cinco con 32/100 soles).
- El 26 de noviembre de 2025, la Municipalidad de los Olivos, mediante Resolución de Gerencia Municipal N°918-2025-MDLO/GM, autoriza la ejecución del Expediente de Prestación Adicional de Obra N°01 y Deductivo Vinculante N°01 de la obra: "Creación del servicio de práctica deportiva y/o recreativa en la piscina semiolímpica municipal de la Urb. Pro Lima I etapa, distrito de los Olivos, de la provincia de Lima, del departamento de Lima" con una incidencia de 1.4%, que asciende a S/50,043.52 (Cincuenta mil cuarenta y tres con 52/100 soles).

En ese sentido, la evidencia presentada muestra la existencia de sobrecostos en proyectos similares ejecutados bajo el régimen de obra pública en el ámbito nacional. No obstante, dicha información no resulta plenamente cuantificable ni generalizable a nivel sectorial.

Por lo tanto, de acuerdo con los lineamientos vigentes, se asigna un puntaje de 2.

Pregunta:	¿La entidad pública tiene capacidad para realizar sostenidamente la operación y el mantenimiento de la infraestructura durante la vida útil del proyecto?		
Indicadores de respuesta			
1	2	3	
La entidad pública posee una alta capacidad para realizar sostenidamente la operación y el mantenimiento de la infraestructura durante la vida útil del proyecto	La entidad pública posee una capacidad media para realizar sostenidamente la operación y el mantenimiento de la infraestructura durante la vida útil del proyecto	La entidad pública posee poca o nula capacidad para realizar sostenidamente la operación y el mantenimiento de la infraestructura durante la vida útil del proyecto	
Puntaje	3		

La Municipalidad de San Borja, a través de la Subgerencia de Educación, Cultura, Turismo, Deporte y Recreación, cumple principalmente un rol de supervisión y no cuenta con capacidad técnica ni infraestructura especializada para realizar de manera sostenida la operación y mantenimiento de las piscinas municipales.

Asimismo, la entidad no dispone de personal técnico ni de infraestructura especializada para actividades de recreación acuáticas que le permita realizar de manera sostenida la operación y mantenimiento del servicio, considerando el nivel de especialización y los requerimientos técnicos asociados a este tipo de instalaciones.

En ese sentido, se concluye que la entidad presenta una limitada capacidad para asumir dichas funciones, por lo que se asigna un puntaje de 3.

Criterio Específico 4: Tamaño del proyecto que justifique los costos del proceso de APP			
Pregunta:	¿Cuál es el estimado de inversión en el proyecto?		
Indicadores de respuesta			
1	2	3	
Gobierno Nacional: Costo Total de Inversión, o Costo Total del Proyecto en caso no haya componente de inversión, es menor a 50,000 UIT pero mayor a 10,000 UIT	Gobierno Nacional: Costo Total de Inversión, o Costo Total del Proyecto en caso no haya componente de inversión, es mayor o igual a 50,000 UIT pero menor a 250,000 UIT	Gobierno Nacional: Costo Total de Inversión, o Costo Total del Proyecto en caso no haya componente de inversión, es mayor o igual a 250,000 UIT	
Gobiernos Regionales y Locales: Costo Total de Inversión, o Costo Total del Proyecto en caso no haya componente de inversión, es menor a 25,000 UIT pero mayor a 7,000 UIT	Gobiernos Regionales y Locales: Costo Total de Inversión, o Costo Total del Proyecto en caso no haya componente de inversión, es mayor o igual a 25,000 UIT pero menor a 100,000 UIT	Gobiernos Regionales y Locales: Costo Total de Inversión, o Costo Total del Proyecto en caso no haya componente de inversión, es mayor o igual a 100,000 UIT	
Puntaje	1		

El proyecto presenta un Costo Total de Inversión (CTI) estimado de aproximadamente S/ 7'000,000.00 (siete millones de soles con 00/100) sin incluir IGV, monto que se ubica por debajo del rango mínimo establecido para Gobiernos Locales en los lineamientos vigentes.

En ese sentido, al no alcanzar los umbrales definidos para este criterio, se asigna el puntaje de 1.

Criterio Específico 5: Competencia por el mercado		
Pregunta:	¿Cuántas empresas del sector privado tienen la capacidad y la experiencia para ser potenciales postores para el desarrollo del proyecto?	
Indicadores de respuesta		
1	2	3
Existen suficientes empresas del sector privado para conformar hasta 2 postores potenciales al momento de adjudicar la buena pro del proyecto.	Existen suficientes empresas del sector privado para conformar entre 2 y 5 postores potenciales al momento de adjudicar la buena pro del proyecto	Existen suficientes empresas del sector privado para conformar más de 5 postores potenciales al momento de adjudicar la buena pro del proyecto
Puntaje	2	

A nivel del mercado local, se ha identificado la existencia de al menos tres (3) empresas del sector privado con capacidad técnica y experiencia para participar como potenciales postores en el desarrollo del proyecto.

En ese sentido, se evidencia un nivel adecuado de competencia que permitiría desarrollar un proceso competitivo. Por lo tanto, se asigna un puntaje de 2.

Criterio Específico 6: Fortaleza institucional como factor de éxito del proyecto		
Pregunta:	¿Cuenta la entidad pública contratante con una unidad dentro de su estructura organizacional y tiene experiencia para conducir un proyecto de APP de similares características?	
Indicadores de respuesta		
1	2	
Entidad pública contratante no cuenta con una Unidad APP o, de contar con ella, no tiene experiencia de desarrollo de proyectos de APP ni administración de contratos APP de similar tipología, tamaño y complejidad	Entidad pública contratante cuenta con una Unidad APP y tiene experiencia de desarrollo de proyectos de APP y administración de contratos APP de similar tipología, tamaño y complejidad	
Puntaje	2	

La entidad cuenta con una estructura organizacional que incorpora funciones vinculadas a la promoción de la inversión privada, a través de la Oficina General de Innovación y Desarrollo Económico, la cual tiene entre sus funciones promover, desarrollar y evaluar proyectos de inversión en el marco de la normativa de Asociaciones Público Privadas (APP).

En ese sentido, se asigna un puntaje de 2.

Criterio Específico 7: Financiamiento por usuarios		
Pregunta:	¿Tiene el proyecto evidencia de generar los suficientes ingresos para financiar parcial o totalmente el proyecto?	
Indicadores de respuesta		
0		1
El proyecto no tiene la posibilidad de generar los suficientes ingresos para financiar parcial o totalmente el proyecto		El proyecto tiene la posibilidad de generar los suficientes ingresos para financiar parcial o totalmente el proyecto
Puntaje	1	

De acuerdo con el estudio de demanda realizado y la información histórica del anterior concesionario de las piscinas municipales, se registra una demanda aproximada de 30,000 usuarios anuales en los últimos cinco años. Esta evidencia permite sustentar que el proyecto presenta capacidad de generar ingresos a partir de la prestación del servicio, contribuyendo a su sostenibilidad financiera.



Resultados

Criterios	Puntaje Ponderado
Criterio Específico 1: Nivel de transferencia de riesgos	3.0
Criterio Específico 2: Capacidad de medición de la disponibilidad y calidad del servicio	2.0
Criterio Específico 3: Ventajas y limitaciones de la obra pública tradicional: Pregunta 1	2.7
Criterio Específico 3: Ventajas y limitaciones de la obra pública tradicional: Pregunta 2	4.0
Criterio Específico 4: Tamaño del proyecto que justifique los costos del proceso de APP	1.3
Criterio Específico 5: Competencia por el mercado	1.3
Criterio Específico 6: Fortaleza institucional como factor de éxito del proyecto	1.0
Puntaje ponderado total	15.3

Criterio Específico 7: Financiamiento por usuarios	1
--	---

Puntaje final	16.3
----------------------	-------------

Conclusión

Frente al régimen general de contratación pública y con la información disponible, el proyecto está en condiciones de contemplar la modalidad de APP para su desarrollo.



PROYECTO POLIDEPORTIVO GÉMINIS

Criterio Específico 1: Nivel de transferencia de riesgos		
Pregunta:	¿Cuál se espera que sea el nivel de transferencia de riesgos hacia el sector privado?	
Indicadores de respuesta		
1	2	3
Existe una baja o nula capacidad de transferencia de riesgos desde el Estado al sector privado.	Existe una mediana capacidad de transferencia de riesgos desde el Estado al sector privado.	Existe una alta capacidad de transferencia de riesgos desde el Estado al sector privado.
Puntaje	3	

El proyecto evidencia una alta capacidad de transferencia de riesgos al sector privado, considerando que la intervención del inversionista contempla de manera integral las fases de diseño, implementación, mejoramiento, operación y mantenimiento de la infraestructura vinculada a servicios deportivos, recreativos y actividades complementarias.

En particular, se prevé que el concesionario asuma los riesgos vinculados a la ejecución de inversiones (incluyendo posibles sobrecostos y retrasos), la gestión operativa del servicio, el mantenimiento especializado de la infraestructura, así como los riesgos asociados a la demanda y generación de ingresos.

Respecto a este último, el riesgo de demanda puede ser trasladado al sector privado, considerando la existencia de oferta alternativa de servicios deportivos en el ámbito local, lo que configura un entorno competitivo. No obstante, el proyecto plantea una propuesta de valor diferenciada, orientada a una gestión especializada y a la mejora en la calidad y nivel del servicio, conforme a lo evidenciado en el estudio de demanda, lo que permite sustentar la viabilidad de su explotación bajo gestión privada.

En ese sentido, se configura un esquema que permite trasladar la mayor parte de los riesgos al sector privado, por lo que se asigna un puntaje de 3.



Criterio Específico 2: Capacidad de medición de la disponibilidad y calidad del servicio			
Pregunta:		¿Se cuenta con especificaciones e indicadores de disponibilidad de servicio y del desempeño, así como un sistema de penalidades o deducciones?	
Indicadores de respuesta			
1	2	3	
No existen especificaciones e indicadores de desempeño y un sistema de penalidades o deductivos para proyectos similares tanto a nivel nacional como internacional	Existen especificaciones e indicadores de desempeño y un sistema de penalidades o deductivos para proyectos similares a nivel internacional	Existen especificaciones e indicadores de desempeño y un sistema de penalidades o deductivos para proyectos similares en el Perú	
Puntaje		1	

La información técnica existente del proyecto no establece parámetros cuantificables que permitan medir, por ejemplo, tiempos de operación de las instalaciones, niveles mínimos de servicio, estándares de confort de los usuarios o tiempos máximos de respuesta ante incidencias. Asimismo, tampoco se han definido indicadores que relacionen estos aspectos con metas verificables a lo largo de la operación del polideportivo.

Además, no se ha identificado un sistema estructurado de penalidades o deducciones asociado al cumplimiento de dichos indicadores en contratos de proyectos similares, ni a nivel nacional ni internacional y al no existir experiencias debidamente documentadas que sirvan de referencia para este proyecto, no es posible acreditar la existencia de un mecanismo de penalidades o deductivos comparable al exigido por el criterio.

En tal sentido se le asigna el puntaje de 1, de acuerdo con lo establecido en la matriz de evaluación.

Criterio Específico 3: Ventajas y limitaciones de la obra pública tradicional			
Pregunta:		¿Existe información que demuestre la ocurrencia de sobrecostos respecto al monto original del proyecto y/o el incumplimiento de los cronogramas originalmente establecidos en la provisión mediante el régimen general de contratación pública?	
Indicadores de respuesta			
1	2	3	
No existe evidencia documentada ni cuantificable en el país ni en países comparables de sobrecostos e incumplimiento de cronogramas cuando se desarrolla un proyecto similar mediante el régimen general de contratación pública	Existe evidencia documentada en el país o en países comparables de sobrecostos e incumplimiento de cronogramas cuando se desarrolla un proyecto similar mediante el régimen general de contratación pública	Existe evidencia documentada y cuantificable en el país de sobrecostos e incumplimiento de cronogramas cuando se desarrolla un proyecto similar mediante el régimen general de contratación pública	
Puntaje		2	

Es importante considerar la construcción de obras públicas como fuente de información para documentar y cuantificar los sobrecostos que se presentan en el país cuando se ejecutan proyectos similares bajo el régimen general de contratación pública. En este contexto, se entiende por sobrecosto los adicionales de obra y su correspondiente incidencia económica. A continuación, se enumeran las obras referentes a la implementación o construcción de piscinas públicas que registran incidencia de adicionales de obra, reflejando así el nivel de sobrecosto asociado.

- El 13 de setiembre del 2016, el SERPAR mediante Resolución de Secretaría General N°261-2016, aprueba el ADICIONAL DEDUCTIVO VINCULANTE DE OBRA N°4 referente a la "Mejoramiento, ampliación de los servicios recreacionales, culturales y deportivos de las instalaciones del Parque Zonal Lloque Yupanqui, distrito de los olivos, provincia Lima-Lima" con una incidencia de 3.76%, que asciende a S/787,721.86 (Setecientos ochenta y siete mil setecientos veintiuno con 86/100 soles).
- El 03 de octubre del 2025, la municipalidad distrital de Paucarpata mediante Resolución de Gerencia Municipal N°422-2025-GM-MDP, aprueba el expediente técnico del Adicional N°01 y Deductivo Vinculante N°01 de la obra denominada "Creación de los servicios recreativos y deportivos en la Mz. 20 Lote 1 del P.J. Miguel Grau zona A del distrito de Paucarpata – provincia de Arequipa – región de Arequipa" con una incidencia de 11.98%, que asciende a S/256,353.89 (Doscientos cincuenta y seis mil trescientos cincuenta y tres con 89/100 soles)

En ese sentido, la evidencia presentada muestra la existencia de sobrecostos en proyectos similares ejecutados bajo el régimen de obra pública en el ámbito nacional. No obstante, dicha información no resulta plenamente cuantificable ni generalizable a nivel sectorial.

Por lo tanto, de acuerdo con los lineamientos vigentes, se asigna un puntaje de 2.

Pregunta:	¿La entidad pública tiene capacidad para realizar sostenidamente la operación y el mantenimiento de la infraestructura durante la vida útil del proyecto?		
Indicadores de respuesta			
1	2	3	
La entidad pública posee una alta capacidad para realizar sostenidamente la operación y el mantenimiento de la infraestructura durante la vida útil del proyecto	La entidad pública posee una capacidad media para realizar sostenidamente la operación y el mantenimiento de la infraestructura durante la vida útil del proyecto	La entidad pública posee poca o nula capacidad para realizar sostenidamente la operación y el mantenimiento de la infraestructura durante la vida útil del proyecto	
Puntaje	2		

La Subgerencia de Educación, Cultura, Turismo, Deporte y Recreación tiene actualmente a su cargo la administración de los complejos deportivos Limatambo, Monterrico, San Juan Macías y Rosa Toro. Dicha gestión enfrenta limitaciones operativas asociadas, entre otros factores, a la dispersión geográfica de estas infraestructuras dentro del distrito, lo que incrementa las exigencias de supervisión, coordinación y control. En ese contexto, se considera que la Municipalidad cuenta con una capacidad de gestión media para la administración de este tipo de equipamientos, aunque presenta determinadas restricciones para atender de manera oportuna el mantenimiento correctivo de los complejos deportivos, debido a los procedimientos administrativos, trámites internos y requerimientos operativos que deben seguirse para subsanar las deficiencias que puedan presentarse.

Criterio Específico 4: Tamaño del proyecto que justifique los costos del proceso de APP		
Pregunta:	¿Cuál es el estimado de inversión en el proyecto?	
Indicadores de respuesta		
1	2	3
Gobierno Nacional: Costo Total de Inversión, o Costo Total del Proyecto en caso no haya componente de inversión, es menor a 50,000 UIT pero mayor a 10,000 UIT	Gobierno Nacional: Costo Total de Inversión, o Costo Total del Proyecto en caso no haya componente de inversión, es mayor o igual a 50,000 UIT pero menor a 250,000 UIT	Gobierno Nacional: Costo Total de Inversión, o Costo Total del Proyecto en caso no haya componente de inversión, es mayor o igual a 250,000 UIT
Gobiernos Regionales y Locales: Costo Total de Inversión, o Costo Total del Proyecto en caso no haya componente de inversión, es menor a 25,000 UIT pero mayor a 7,000 UIT.	Gobiernos Regionales y Locales: Costo Total de Inversión, o Costo Total del Proyecto en caso no haya componente de inversión, es mayor o igual a 25,000 UIT pero menor a 100,000 UIT	Gobiernos Regionales y Locales: Costo Total de Inversión, o Costo Total del Proyecto en caso no haya componente de inversión, es mayor o igual a 100,000 UIT
Puntaje	1	

El proyecto presenta un Costo Total de Inversión (CTI) estimado de aproximadamente S/ 4,643,180.22 (Cuatro millones seiscientos cuarenta y tres mil ciento ochenta con veintidós céntimos de soles) (sin IGV), equivalente a aproximadamente 844 UIT, monto que se ubica por debajo del rango mínimo establecido para Gobiernos Locales en los lineamientos vigentes.

En ese sentido, al no alcanzar los umbrales definidos para este criterio, se asigna un puntaje de

Criterio Específico 5: Competencia por el mercado		
Pregunta:	¿Cuántas empresas del sector privado tienen la capacidad y la experiencia para ser potenciales postores para el desarrollo del proyecto?	
Indicadores de respuesta		
1	2	3
Existen suficientes empresas del sector privado para conformar hasta 2 postores potenciales al momento de adjudicar la buena pro del proyecto.	Existen suficientes empresas del sector privado para conformar entre 2 y 5 postores potenciales al momento de adjudicar la buena pro del proyecto	Existen suficientes empresas del sector privado para conformar más de 5 postores potenciales al momento de adjudicar la buena pro del proyecto
Puntaje	3	

En el mercado local se evidencia la existencia de más de cinco (5) empresas del sector privado con capacidad técnica y experiencia para participar como potenciales postores en el desarrollo del proyecto.

En ese sentido, se configura un escenario de alta competencia. Por lo tanto, se asigna un puntaje de 3.

Criterio Específico 6: Fortaleza institucional como factor de éxito del proyecto		
Pregunta:	¿Cuenta la entidad pública contratante con una unidad dentro de su estructura organizacional y tiene experiencia para conducir un proyecto de APP de similares características?	
Indicadores de respuesta		
1	2	
Entidad pública contratante no cuenta con una Unidad APP o, de contar con ella, no tiene experiencia de desarrollo de proyectos de APP ni administración de contratos APP de similar tipología, tamaño y complejidad	Entidad pública contratante cuenta con una Unidad APP y tiene experiencia de desarrollo de proyectos de APP y administración de contratos APP de similar tipología, tamaño y complejidad	
Puntaje	2	

La Municipalidad de San Borja cuenta con una estructura organizacional que incorpora funciones vinculadas a la promoción de la inversión privada, a través de la Oficina General de Innovación y Desarrollo Económico, la cual tiene entre sus funciones promover, desarrollar y evaluar proyectos bajo el mecanismo de Asociación Público Privada (APP). Por ello, se asigna el puntaje de 2.



Criterio Específico 7: Financiamiento por usuarios		
Pregunta:	¿Tiene el proyecto evidencia de generar los suficientes ingresos para financiar parcial o totalmente el proyecto?	
Indicadores de respuesta		
0		1
El proyecto no tiene la posibilidad de generar los suficientes ingresos para financiar parcial o totalmente el proyecto		El proyecto tiene la posibilidad de generar los suficientes ingresos para financiar parcial o totalmente el proyecto
Puntaje	1	

De acuerdo con el estudio de demanda, el proyecto presenta condiciones favorables para la generación de ingresos. En particular, se evidencia una alta capacidad adquisitiva en el distrito, donde el 94% de los hogares pertenece a los estratos medio alto y alto, con ingresos superiores a S/ 10,000 mensuales.

Asimismo, se identifica una demanda potencial significativa, donde el 67% de los encuestados manifiesta interés directo en utilizar el polideportivo y un 16% adicional lo evaluaría. A ello se suma la insuficiencia de la oferta actual, percibida por el 26% de los usuarios, lo que refuerza la existencia de una brecha en la provisión del servicio.

En ese sentido, se concluye que el proyecto presenta capacidad para generar ingresos que contribuyan a su financiamiento. Por lo tanto, se asigna un puntaje de 1.



Resultados

Criterios	Puntaje Ponderado
Criterio Específico 1: Nivel de transferencia de riesgos	3.0
Criterio Específico 2: Capacidad de medición de la disponibilidad y calidad del servicio	0.7
Criterio Específico 3: Ventajas y limitaciones de la obra pública tradicional: Pregunta 1	2.7
Criterio Específico 3: Ventajas y limitaciones de la obra pública tradicional: Pregunta 2	2.7
Criterio Específico 4: Tamaño del proyecto que justifique los costos del proceso de APP	1.3
Criterio Específico 5: Competencia por el mercado	2.0
Criterio Específico 6: Fortaleza institucional como factor de éxito del proyecto	1.0
Puntaje ponderado total	13.3
Criterio Específico 7: Financiamiento por usuarios	1
Puntaje final	14.3

Conclusión

Frente al régimen general de contratación pública y con la información disponible, el proyecto está en condiciones de contemplar la modalidad de APP para su desarrollo.



SECCIÓN 2

PROGRAMACIÓN



1. ELABORACIÓN DEL REPORTE DE USO DE RECURSOS PÚBLICOS.

1.1. Proyectos de APP en ejecución.

Del análisis económico efectuado, se evidencia que la Municipalidad Distrital de San Borja, en su calidad de gobierno local, financia sus gastos operativos y de inversión principalmente mediante recursos propios, provenientes de la recaudación de impuestos, tasas, arbitrios y otros ingresos de gestión. Estos recursos representan aproximadamente un 97.00 % del presupuesto institucional, lo que refleja un nivel significativo de autonomía financiera para el sostenimiento de sus funciones y servicios.

En el marco de la Ley N.º 32441, Ley que regula la promoción de la inversión privada mediante Asociaciones Público Privadas y Proyectos en Activos, y de su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 316-2025-EF, los gobiernos subnacionales pueden participar en el Sistema Nacional de Promoción de la Inversión Privada a través del desarrollo de Proyectos en Activos (PA) y Asociaciones Público Privadas (APP). En efecto, la Ley N.º 32441 establece en su artículo 3.1 que:

“Declárese de interés nacional la promoción de la inversión privada mediante Asociaciones Público Privadas y Proyectos en Activos, dada su relevante contribución al crecimiento de la economía nacional, al cierre de brechas en infraestructura, en servicios públicos y servicios vinculados, a la generación de empleo productivo y a la competitividad del país”

La ley dispone que, tratándose de Gobiernos Regionales y Gobiernos Locales, las facultades del Organismo Promotor de la Inversión Privada se ejercen a través del Comité de Promoción de la Inversión Privada (CPIP).

En este contexto, la Municipalidad de San Borja ha venido gestionando contratos de concesión bajo la modalidad de APP, conforme a las disposiciones legales vigentes. Entre los contratos actualmente administrados, se encuentran:

- Contrato de Concesión N° 001-98-MSB: Servicio Público de Recolección, Transporte y Disposición Final de Residuos Sólidos en la jurisdicción del distrito.
- Contrato de Concesión N° 0100-96: Gestión de Clínicas de Especialidades Médicas en beneficio de la comunidad distrital.

Cuadro 8. Modalidades de Inversión Privada vigentes de la Municipalidad Distrital de San Borja



Denominación	Modalidad de Inversión Privada	Base Legal	Fecha de suscripción del contrato	Fecha de Término del contrato	Breve descripción
Contrato de Concesión N°0100-96 Clínicas de Especialidades Médicas	APP Autofinanciada	D. L N° 758	29/08/1996	02/09/2026	Concesión del Centro Médico y Velatorio Municipal para la ejecución de la remodelación, ampliación y equipamiento de los mismos y la explotación del servicio
Contrato de Concesión N°001- 98-MSB Contrato de Concesión el Servicio Público de Recolección, Transporte y Disposición Final de los residuos sólidos en la Jurisdicción de San Borja	APP Cofinanciada	D. L N° 758, TUO D.L N°1362 y	01/06/1998	29/11/2030	Entrega de la Concesión del Servicio Público de Recolección, Transporte y Disposición Final de los residuos sólidos en la Jurisdicción de San Borja

Fuente: Municipalidad de San Borja

1.2. Compromisos firmes de los proyectos.

Los pagos por cofinanciamiento al concesionario del Proyecto Servicio Público de Recolección, Transporte y Disposición Final de los residuos sólidos en la Jurisdicción de San Borja califican como compromisos firmes a cargo de la MSB; mediante la Adenda N°10 se amplió el contrato por 6 años de los cuales se originaron los siguientes compromisos firmes:

Cuadro 6. Cofinanciamiento Proyectado 2025 – 2030

COFINANCIAMIENTO INCLUIDO IGV	2025	2026	2027	2028	2029	2030	TOTAL
Cofinanciamiento del servicio	9,834,175	10,060,361	10,261,568	10,466,800	10,676,136	10,889,658	62,188,698
Cofinanciamiento de la Inversión	672,482	1,533,924	2,423,023	3,146,457	2,285,014	1,395,916	11,456,816
Cofinanciamiento Total	10,506,657	11,594,285	12,684,591	13,613,257	12,961,150	12,285,574	73,645,514

Fuente: Municipalidad de San Borja

2. ESTIMACIÓN DE LOS INDICADORES DE GASTO PRESUPUESTAL.

Indicadores de la cartera de proyectos bajo modalidad de APP (compromisos firmes), proyectada en un horizonte de diez (10) años, tomando como sustento el Informe N° D001051-2024-MSB-OGPPMI-OPIE - Informe de Sustento de la Capacidad Presupuestal de la Adenda N° 10 al Contrato de Concesión N° 001-98-MSB "Servicio Público de Recolección, Transporte y Disposición Final de los residuos sólidos en la Jurisdicción del distrito de San Borja".

Proyectando el presupuesto asignado por el tipo de gasto durante (10) años, según lo indicado en el párrafo precedente, se reporta el siguiente cuadro, lo cual será de utilidad para calcular los indicadores de rigidez corriente y de capital.

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Gasto Corriente	148,023,471	153,467,818	159,272,201	162,457,646	165,706,799	169,020,934	161,293,901	16,419,779	167,810,175	171,166,378
Gasto de Capital	5,000,000	4,997,052	4,998,231	5,272,881	4,265,014	4,615,861	1,077,839	0	0	0

Fuente: Municipalidad de San Borja

2.1. Indicadores de Rigidez.

Para los indicadores de rigidez de gasto corriente y de capital, se toma en cuenta los gastos que se proyecta incurrir del 2025-2030, del compromiso firme vinculado a la Adenda 10 al Contrato de Concesión N° 001-98-MSB "Servicio Público de Recolección, Transporte y Disposición Final de los residuos sólidos en la Jurisdicción del distrito de San Borja".

2.1.1. Rigidez de Gasto Corriente.

Mide la participación del gasto corriente comprometido en la APP de la cartera vigente con relación al presupuesto total de gasto corriente de la entidad de cada año.

$$\text{Rigidez de Gasto Corriente} = \frac{\text{Total Compromiso de APP de Gasto Corriente}}{\text{Presupuesto de Gasto Corriente de la Entidad.}}$$

AÑO	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Indicador 1 (%): Rigidez de Gasto Corriente (A/C)	7%	7%	6%	6%	6%	6%	0	0	0	0

Fuente: Municipalidad de San Borja

2.1.2. Rigidez de Gasto de Capital.

Mide la participación del gasto de capital comprometido en la APP de la cartera vigente con relación al presupuesto total de gasto de capital de la entidad de cada año.

$$\text{Rigidez de Gasto de Capital} = \frac{\text{Total Compromiso de APP de Gasto de Capital}}{\text{Presupuesto de Gasto de Capital de la Entidad.}}$$

AÑO	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Indicador 2 (%): Rigidez de Gasto de Capital (B/D)	13.45%	30.70%	48.48%	59.67%	53.58%	30.24%	0	0	0	0

Fuente: Municipalidad de San Borja

3. PROGRAMACIÓN DE RECURSOS PÚBLICOS PARA ASUMIR OBLIGACIONES DE PAGO DE COMPROMISOS FIRMES.

El detalle de la programación de los recursos públicos para asumir obligaciones de pago de compromisos firmes, se encuentra en el Anexo N° 01: Programación de uso de Recursos Públicos para asumir obligaciones de pago de compromisos firmes (información en soles, incluido IGV), con base al Informe N° D001051-2024-MSB-OGPPMI-OPIE - Informe de Sustento de la Capacidad Presupuestal de la Adenda N° 10 al Contrato de Concesión N° 001-98-MSB "Servicio Público de Recolección, Transporte y Disposición Final de los residuos sólidos en la Jurisdicción del distrito de San Borja".

4. INICIATIVAS PRIVADAS COFINANCIADAS QUE CUENTAN CON OPINIÓN FAVORABLE DEL INFORME DE EVALUACIÓN.

El Comité de Promoción de la Inversión Privada (CPIP) no cuenta con algún proyecto de iniciativa estatal cofinanciada con opinión favorable del Informe de Evaluación.

5. INICIATIVAS PRIVADAS COFINANCIADAS QUE CUENTAN CON DECLARATORIA DE INTERÉS.

El Comité de Promoción de la Inversión Privada (CPIP) no cuenta con algún proyecto de iniciativa estatal cofinanciada con Declaratoria de Interés.





SECCIÓN 3

FICHA DE PROYECTOS



PROYECTO PISCINAS MUNICIPALES	
Concepto	Descripción
Modalidad	Asociación Público Privada
Clasificación	Autofinanciada
Origen	Iniciativa Estatal
Descripción del Proyecto y beneficiarios	El “Proyecto Piscinas Municipales de San Borja” tiene como objetivo central la renovación y adecuación integral de la infraestructura deportiva acuática existente en el Polideportivo Limatambo. Este complejo cuenta actualmente con cinco piscinas municipales (una olímpica, dos semiolímpicas y dos tipo patera), cuya intervención busca optimizar su funcionamiento, seguridad, accesibilidad universal y sostenibilidad operativa. Esta intervención permitirá ofrecer un servicio de natación más eficiente, seguro, accesible y adaptado a la demanda de los diferentes grupos etarios y sociales del distrito. Se estima que beneficiará a aproximadamente 137,168 habitantes del distrito de San Borja, además de usuarios de distritos colindantes, fortaleciendo el rol del complejo como espacio de salud, recreación, integración y formación deportiva continua. El proyecto también promueve una visión de infraestructura deportiva sostenible, fomentando la articulación con programas municipales de bienestar y la generación de espacios de encuentro comunitario orientados a la mejora de la calidad de vida.
Objeto del Proyecto	Garantizar la prestación de un servicio de natación de alta calidad, dirigido a diversos grupos etarios, con el propósito de fomentar el bienestar físico, la recreación y el desarrollo deportivo tanto de la población residente en el distrito de San Borja como del público en general. Además, se busca mejorar la infraestructura de las piscinas municipales, creando espacios modernos, seguros y adecuados para actividades acuáticas. Esta iniciativa elevará la calidad de vida de los vecinos y posicionará al distrito como un referente en infraestructura deportiva, asegurando su sostenibilidad mediante la colaboración público-privada.
Beneficiarios	Los beneficiarios del proyecto de piscinas municipales son principalmente los vecinos del distrito de San Borja y distritos aledaños, quienes podrán acceder a servicios de natación de alta calidad en instalaciones modernas, y seguras.



PROYECTO PISCINAS MUNICIPALES			
Concepto	Descripción		
Localización	Departamento	Provincia	Distrito
	Lima	Lima	San Borja
Sobre los activos	Los ambientes deportivos pertenecen a la partida matriz N° 45347427, procedente de la ficha N° 390238. La Municipalidad Distrital de San Borja es la entidad titular.		
Descripción de los activos	01 piscina olímpica, 02 piscinas semiolímpicas y 02 piscinas tipo pateras		
Principales componentes de infraestructura	✓ Estructuras principales. • Vasos de las piscinas de concreto armado. • Tribunas de concreto armado. • Estructuras metálicas para cobertura. ✓ Equipamiento complementario. • Carriles de natación. • Plataformas de salto. ✓ Sistema hidráulico. ✓ Sistema de tratamiento del agua. ✓ Servicios Complementarios • Baños con sanitarios, duchas individuales y vestidores. • Gimnasio.		
Monto estimado de inversión	S/7'000,000.00		
Principales actividades de operación y mantenimiento	✓ Sellado de grietas y fisuras. ✓ Impermeabilización de los vasos de las piscinas. ✓ Instalación de coberturas de las piscinas para las temporadas de invierno. ✓ Mantenimiento de sistemas electromecánicos (bombas, filtros, iluminación, etc.). ✓ Limpieza y desinfección periódica de las piscinas. ✓ Tratamiento y control de calidad del agua. ✓ Mantenimiento de instalaciones sanitarias y vestuarios. ✓ Revisión periódica de estructuras y acabados		
Costo estimado de operación y mantenimiento	Actualmente en proceso de determinación.		



PROYECTO PISCINAS MUNICIPALES	
Concepto	Descripción
Estado situacional de los Estudios	✓ Estudio de investigación de mercado: Concluido ✓ Consultoría en elaboración de estudios de ingeniería: Concluido ✓ Otros: En proceso
Esquema Propuesto	Derecho de Superficie.
Estado Situacional del proyecto	Actualmente administrado por Aqualab (Aquática Laboratorio Deportivo S.A.C.), bajo contrato de arrendamiento vigente hasta el 31 de agosto de 2027.
Complementariedad con proyectos de APP u obra pública	En el marco del invierte.pe no cuenta con proyectos de inversión pública bajo ninguna modalidad para invertir en un proyecto similar.
Alineamiento del proyecto con planes estratégicos	Se alinea con: 1. Plan Estratégico Institucional 2025–2030 (RA N.º 110-2024-MSB-A) 2. Plan Operativo Institucional Multianual 2027-2029 (R.A. N° 058-2026-MSB-A) 3. Plan Desarrollo Local Concertado de San Borja 2026 – 2040 (Ordenanza N° 739-2025-MSB)



PROYECTO POLIDEPORTIVO GÉMINIS			
Concepto	Descripción		
Modalidad	Asociación Público Privada		
Clasificación	Autofinanciada		
Origen	Iniciativa Estatal		
Descripción del Proyecto y beneficiarios	El "Proyecto Polideportivo Géminis" tiene por objetivo implementar un servicio de acceso a infraestructura deportiva de alta calidad, mediante la modernización, adecuación y optimización de los ambientes existentes, asegurando sostenibilidad operativa, accesibilidad universal y pertinencia social. Busca garantizar un entorno seguro, inclusivo y tecnológicamente actualizado para la atención de usuarios de distintos grupos etarios y personas con discapacidad, contribuyendo al posicionamiento del distrito como referente en gestión deportiva urbana. Se estima que esta intervención beneficiará a aproximadamente 80,568 usuarios/hora al año del distrito de San Borja, además de usuarios de distritos colindantes, fortaleciendo el rol del complejo como espacio de salud, recreación, integración y formación deportiva continua.		
Objeto del Proyecto	Incorporar la prestación de un nuevo servicio en ambientes deportivos de alta calidad, dirigido a diversos grupos etarios, con el propósito de fomentar el bienestar físico, la recreación y el desarrollo deportivo tanto de la población residente en el distrito de San Borja como del público en general. Además, se busca mejorar la infraestructura de las instalaciones municipales, creando espacios modernos, seguros y adecuados para actividades deportivas y de recreación. Esta iniciativa elevará la calidad de vida de los vecinos y posicionará al distrito como un referente en infraestructura deportiva, asegurando su sostenibilidad mediante la colaboración público-privada.		
Beneficiarios	Los beneficiarios del proyecto del Polideportivo Géminis serán principalmente los vecinos del distrito de San Borja, distritos aledaños y población flotante, quienes podrán acceder a servicios de ambientes deportivos de alta calidad en instalaciones modernas, y seguras.		
Localización	Departamento	Provincia	Distrito
	Lima	Lima	San Borja



PROYECTO POLIDEPORTIVO GÉMINIS	
Concepto	Descripción
Sobre los activos	Los ambientes deportivos pertenecen a las partidas N° 11448611 y N° 13492370. La Municipalidad Distrital de San Borja es la entidad titular.
Descripción de los activos	Terreno de dominio público, integrado por dos partidas registrales, que conforma una única unidad física y funcional destinada a uso público
Principales componentes de infraestructura	✓ Estructuras principales. • 1 canchas de futbol 6 • 1 canchas de futbol 5 • 2 canchas de futbol 7 • 2 canchas de voley • 1 cancha polideportiva • 1 gimnasio • Área administrativa • Servicios Higiénicos y vestuarios • Cerco perimetral y accesos ✓ Equipamiento complementario. • Arcos con redes • Banderas de esquina • Porteria portatil • Escalera de coordinación • Conos • Redes reglamentarias • Postes reglamentarios • Aros de marcaje • Tableros de basquetbol • Redes de basquetbol • Máquinas eléctricas de gimnasio • Máquinas mecánicas de gimnasio • Mobiliario administrativo ✓ Servicios Complementarios • Cafetería • Tópico • Tablero de anuncios • Contenedores de residuos
Monto estimado de inversión	La inversión preliminar estimada asciende a S/ 4,643,180.22 soles.



PROYECTO POLIDEPORTIVO GÉMINIS	
Concepto	Descripción
Principales actividades de operación y mantenimiento	✓ Apertura y cierre, control de accesos, programación de uso de canchas y gimnasio, atención al usuario, control de aforos y cumplimiento de reglamento. ✓ Gestión de ingresos y egresos, contratos con terceros, inventario de equipos y materiales, reportes mensuales de operación y mantenimiento. ✓ Limpieza diaria de canchas, gimnasio, servicios higiénicos, circulaciones y áreas administrativas; retiro de residuos y mantenimiento básico de áreas verdes. ✓ Cepillado y limpieza de césped, reposición de relleno, limpieza de drenajes, barrido y lavado de losas, revisión de líneas y elementos deportivos (arcos, postes, redes). ✓ Lubricación y ajuste de máquinas de gimnasio, inspección de tableros eléctricos, luminarias, redes de agua y desagüe; verificación de extintores y señalética. ✓ Reparación de roturas en césped o losa, cambio de redes, aros, equipos dañados, reparación de puertas, cerraduras, mallas y elementos estructurales menores. ✓ Atención de fallas eléctricas (luminarias, tomas, tableros), fugas de agua, atoro de desagües, cambio de accesorios sanitarios y tramos de tubería dañados. ✓ Supervisión de cámaras y cercos, control de riesgos, actualización de plan de emergencia, coordinación con serenazgo o policía y registro de incidentes o accidentes.
Costo estimado de operación y mantenimiento	Actualmente en proceso de determinación.
Estado situacional de los Estudios	✓ Estudio de investigación de mercado: Concluido ✓ Consultoría en elaboración de estudios de ingeniería: Concluido ✓ Otros: En proceso
Esquema Propuesto	Derecho de Superficie.
Estado Situacional del proyecto	Actualmente no se encuentra administrado por ningún operador ni presta algún tipo de servicio.
Complementariedad con proyectos de APP u obra pública	En el marco del invierte.pe no cuenta con proyectos de inversión pública bajo ninguna modalidad para invertir en un proyecto similar.





PROYECTO POLIDEPORTIVO GÉMINIS	
Concepto	Descripción
Alineamiento del proyecto con planes estratégicos	Se alinea con: 1. Plan Estratégico Institucional 2025–2030 (RA N.º 110-2024-MSB-A) 2. Plan Operativo Institucional Multianual 2027-2029 (R.A. N° 058-2026-MSB-A) 1. Plan Desarrollo Local Concertado de San Borja 2026 – 2040 (Ordenanza N° 739-2025-MSB)

