

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0541-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 4 de junio del 2025

VISTO:

El Expediente N.º 651-2024/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN BARTOLO**, representada por su alcalde, August Carbajal Schumacher, mediante la cual peticona la **AFECTACIÓN EN USO** de un área de 918,50 m², ubicado en el Programa Municipal Asociación de Vivienda Miguel Grau Mz. I Lote 1, distrito de San Bartolo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.º P03239303 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral N.º IX – Sede Lima, con CUS N.º 36996 (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por Decreto Supremo N.º 019-2019/VIVIENDA^[1] (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA^[2] (en adelante “el Reglamento”);
2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 49 y 50 del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución N.º 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, con el cual se aprueba el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”) la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatral (en adelante “la SDAPE”) es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de esta Superintendencia;
3. Que, mediante Oficio N.º 01116-2024-ALC/MDSB presentado el 20 de agosto del 2024 a través de la mesa de partes virtual de esta Superintendencia (S.I. N.º 23755-2024), la Municipalidad Distrital de San Bartolo, representada por su alcalde, August Carbajal Schumacher (en adelante “la Municipalidad”), solicita la afectación en uso de “el predio”, a fin de *“implementar o diseñar actos educativos en dicha propiedad”*. Para tal efecto, adjuntó, entre otros, la siguiente documentación: **i)** Notificación N.º 1254-2024/SBN-GG-UTD del 30 de abril del 2024; **ii)** Resolución N.º 0421-2024/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril del 2024; **iii)** Informe Técnico Legal N.º 0441-2024/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril del 2024; **iv)** Informe Brigada N.º 00247-2024/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril del 2024; y, **v)** Informe Preliminar N.º 00573-2024/SBN-DGPE-SDDI del 22 de abril del 2024;
4. Que, el procedimiento administrativo de **afectación en uso** se encuentra regulado en el Subcapítulo II del Capítulo III del Título II de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en el artículo 151 de “el Reglamento” que por la afectación en uso **se otorga a una entidad pública** el derecho de usar a título gratuito, un predio de dominio privado estatal, para que lo destine al uso o servicio público para el cumplimiento de sus fines institucionales. En forma excepcional, puede constituirse sobre predios de dominio público siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o de la prestación del servicio público, es decir, el acto de administración que se otorgue es para el desarrollo de servicios complementarios que coadyuven al cumplimiento del uso o servicio público del predio; o cuando la actividad a la que se va a destinar el bien es compatible con el

uso predeterminado del predio o con la zonificación; o, cuando siendo incompatible con el uso predeterminado, en función al plazo, a la oportunidad y/o al espacio de área que se pretende utilizar, no se afecta la naturaleza del predio ni su uso público o la prestación del servicio público (párrafo 90.2 del artículo 90 de “el Reglamento”);

5. Que, los requisitos y el procedimiento para el otorgamiento de la afectación en uso se encuentran desarrollados en el artículo 100 y en el numeral 153.4 del artículo 153 de “el Reglamento”, así como en la Directiva N.º DIR-00005-2021/SBN, denominada “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de afectaciones en uso de predios de propiedad estatal”, aprobada mediante Resolución N.º 0120-2021/SBN (en adelante “la Directiva”). Por otro lado, el artículo 136 de “el Reglamento” establece que la entidad evalúa la solicitud presentada y verifica si se cumplen los requisitos exigidos, de acuerdo al acto de administración que corresponda. De ser el caso, observa la solicitud, requiriendo la aclaración, ampliación o reformulación del pedido y/o la presentación de la documentación complementaria (numeral 136.1 del artículo 136 de “el Reglamento”), para lo cual puede ser prorrogado por el mismo plazo, a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad emite resolución declarando inadmisibles la solicitud y la conclusión del procedimiento (numeral 136.2 del artículo 136 de “el Reglamento”);

6. Que, por su parte, el subnumeral 1 del numeral 56.1 del artículo 56 de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia solo es competente para tramitar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia; asimismo, de acuerdo al numeral 76.1 del artículo 76 del citado marco legal, todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente. Por otro lado, respecto de los actos de administración sobre predios estatales, el numeral 137.1 del artículo 137 de “el Reglamento” dispone que luego de la evaluación formal de la solicitud, se procederá a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, así como la libre disponibilidad del mismo;

7. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, la presente Subdirección evalúa en primer lugar, que **la titularidad de “el predio”** sea propiedad estatal bajo competencia de esta Superintendencia; en segundo lugar, **la libre disponibilidad de “el predio”**; y, en tercer lugar, **el cumplimiento de los requisitos** del procedimiento;

8. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación presentada por “la Municipalidad”, la misma que se contrastó con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, resultado de lo cual se emitió el Informe Preliminar N.º 01645-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de agosto del 2024, rectificado con Informe Preliminar N.º 01785-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de septiembre del 2024, en el que se determinó, entre otros, lo siguiente:

- i. Según el GEOCATASTRO y la base SUNARP, “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida N.º P03239303 (CUS N.º 36996).
- ii. De la lectura de la partida N.º P03239303, se advierte que corresponde a un equipamiento urbano con uso “área destinada a educación”, por lo que se trata de un bien de dominio público estatal^[3]. Asimismo, fue afectado en uso por COFOPRI a favor del Ministerio de Educación a fin que sea destinado a “sector educación” (asiento 00003). No obstante, en mérito a la Resolución N.º 213-2009/SBN-GO-JAR del 23.09.2009 se dispuso la inscripción de dominio de “el predio” a favor del Estado representado por esta SBN; así como la extinción de la señalada afectación por el incumplimiento de la finalidad a favor del Estado (asientos 00004 y 00005).
- iii. De acuerdo al IMP, “el predio” recae en zonificación RDM (Residencial de Densidad Media).
- iv. Conforme al visor CENEPRED, se observa que “el predio” se superpone totalmente sobre escenario de riesgo susceptible a inundaciones (nivel Alto) y a movimientos en masa (nivel Medio).
- v. De acuerdo a las imágenes satelitales del Google Earth vigentes al 03.02.2024, se observa que “el predio” se encuentra en ámbito urbano y presenta un cerco perimétrico con construcciones de forma parcial. Asimismo, se advirtió la Ficha Técnica N.º 0350-2009/SBN-GO-JAR, en la que se señala que “el predio” se encuentra cercado con muros de ladrillos, con presencia de edificaciones en proceso de construcción.

9. Que, revisado el Legajo SINABIP del CUS N.º 36996, se advirtió que en mérito a la Resolución N.º 213-2009/SBN-GO-JAR del 23 de septiembre del 2009, emitida en virtud del **Expediente N.º 141-2009/SBNJAR**, se dispuso declarar, entre otros, la extinción de la afectación en uso otorgada a favor del Ministerio de Educación sobre “el predio” toda vez que éste se encontraba ocupado por edificaciones construidas por terceros. Asimismo, en el sexto considerando de la referida resolución se señaló lo siguiente: *“mediante Memorandum N.º 3831-2009/SBN-GO-JPM de fecha 23 de abril de 2009, la Jefatura de Patrimonio Mobiliario (...), informa que el día 20 de abril del presente año su personal realizó la inspección técnica en el predio sub materia, constatando que se encuentra cercada en su totalidad y está en proceso de construcción, bajo la dirección del Señor Vargas Cairo* . Finalmente, revisados los actuados del Expediente N.º 141-2009/SBNJAR en el Sistema de Gestión

Documentaria (SGD), se verificó que con la **Solicitud de Ingreso N.º 00129-2010**, el Ministerio de Educación designó a un profesional para que en representación de dicha entidad suscriba el Acta de Entrega de “el predio” a favor del Estado representado por esta Superintendencia;

10. Que, en dicho contexto, se debe tener presente que el numeral 8.5 del artículo 8 de “el Reglamento” se indica que cuando las entidades recuperen el uso y administración de terrenos estatales con edificaciones construidas por particulares se pone en conocimiento de la Dirección General de Abastecimiento del Ministerio de Economía y Finanzas, a fin que se evalúe su utilidad en el marco del Sistema Nacional de Abastecimiento, y de ser el caso, otorgue los actos de administración o disposición que correspondan. En tal sentido, mediante el Informe N.º 00102-2024/SBN-DNR-SDNC del 22 de abril del 2024, la Subdirección de Normas y Capacitaciones de esta Superintendencia señaló, entre otros, que la recuperación a la que se refiere el precitado artículo, recae sobre el uso y la administración del predio estatal, es decir, se trata de una recuperación física;

11. Que, por lo tanto, a fin de determinar si en mérito a la extinción de la afectación en uso sobre “el predio” esta Superintendencia procedió con su recuperación física, mediante Memorándum N.º 04090-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de septiembre del 2024, reiterado con Memorándum N.º 04793-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de octubre del 2024, se solicitó a la Unidad de Trámite Documentario – UTD de esta SBN el préstamo del referido Expediente N.º 141-2009/SBNJAR;

12. Que, mediante Oficio N.º 08759-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de octubre del 2024 se hizo de conocimiento de “la Municipalidad” lo indicado en los considerandos precedentes; asimismo, se le indicó que, una vez se determine si esta Subdirección procedió o no con la recuperación física de “el predio”, se continuaría con la evaluación de lo solicitado. Cabe señalar que dicho Oficio fue válidamente notificado a través de la casilla electrónica asignada a “la Municipalidad”, conforme al cargo obrante en el presente expediente;

13. Que, a través del Informe Preliminar N.º 00569-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de abril del 2025, se realizó la evaluación legal de la solicitud presentada por “la Municipalidad”, determinándose, entre otros, lo siguiente: **i)** “el predio” está inscrito a favor del Estado en la partida N.º P03239303 del Registro de Predios de Lima, con CUS N.º 36996, es un bien de dominio público con uso registral “área destinada a educación” y no cuenta con administrador asignado, por ende, **es de libre disponibilidad;** **ii)** revisado el Expediente N.º 141-2009/SBNJAR remitido por la Unidad de Trámite Documentario – UTD, no se observó ningún Acta de Entrega – Recepción; por lo tanto, se colige que si bien “el predio” está ocupado por edificaciones realizadas por terceros, éstas aún no han sido recuperadas físicamente por esta Superintendencia. En dicho contexto, **no resulta de aplicación lo regulado en el artículo 8 de “el Reglamento”**, siendo esta SBN competente para otorgar actos de administración sobre “el predio”; y, **iii)** si bien se advirtieron ocupaciones de terceros sobre “el predio”, conforme al artículo 95[4] de “el Reglamento”, tal circunstancia no constituye impedimento para su libre disponibilidad, siempre que tal circunstancia se ponga en conocimiento del eventual adquirente del predio o derecho;

14. Que, asimismo, mediante el referido Informe Preliminar se realizaron las siguientes observaciones a la solicitud presentada: **i)** “La Municipalidad” cumplió parcialmente con presentar los requisitos señalados en el artículo 100[5] de “el Reglamento”; en la medida que: **a) No se indicó el plazo** por el cual se requiere la afectación en uso, el cual puede ser determinado o indeterminado, de conformidad con lo indicado en el artículo 152 de “el Reglamento”; **b) No queda clara la finalidad a la cual se destinará “el predio”**, en la medida que “la Municipalidad” requiere su administración a fin de “implementar o diseñar actos educativos en dicha propiedad”; sin embargo, no se especifica cuáles son estos actos educativos. Por lo tanto, se deberá subsanar este punto, teniendo presente que dicha finalidad deberá ir acorde a sus competencias; **c) No se adjuntó el Acuerdo de Concejo Municipal** con el cual se solicite la afectación en uso de “el predio”; **ii)** “La Municipalidad” no cumplió con **presentar el Expediente de Proyecto o el Plan Conceptual del proyecto a ejecutar sobre “el predio”**, de conformidad con lo señalado en el artículo 153[6] de “el Reglamento”; y, **iii)** “La Municipalidad” deberá **manifestar su voluntad de querer continuar con el presente procedimiento** sin perjuicio de las ocupaciones advertidas sobre “el predio”;

15. Que, en dicho contexto, con Oficio N.º 03524-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de abril del 2025 (en adelante “el Oficio”), se informó a “la Municipalidad” lo concluido mediante los Informes Preliminares Nros. 01645 y 01785-2024/SBN-DGPE-SDAPE, y el Informe Preliminar N.º 00569-2025/SBN-DGPE-SDAPE. Asimismo, se le trasladaron las observaciones señaladas en el considerando precedente; otorgándole el **plazo de diez (10) días hábiles**, computados a partir del día siguiente de su notificación, a fin de presentar lo solicitado, bajo apercibimiento de emitir resolución declarando inadmisibles la solicitud y la conclusión del procedimiento, de conformidad con el numeral 136.2 del artículo 136 de “el Reglamento”;

16. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue depositado el 30 de abril del 2025 en la casilla electrónica[7] asignada a “la Municipalidad”, conforme obra en la Constancia de Notificación Electrónica generada; siendo que con fecha 12 de mayo del 2025 se dio por válidamente notificado “el Oficio”, emitiéndose el

Acuse de Notificación correspondiente; por lo que, de conformidad con el quinto y sexto párrafos del numeral 20.4 del artículo 20^[8] del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la LPAG”), se le tiene por bien notificado. Asimismo, **el plazo para la subsanación de las observaciones contenidas en “el Oficio” venció el 26 de mayo del 2025;**

17. Que, en el caso en concreto, “la Municipalidad” no subsanó las observaciones advertidas dentro del plazo otorgado; por lo que corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose, por tanto, **declarar inadmisibles las solicitudes presentadas** y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida la presente Resolución. Sin perjuicio de que “la Municipalidad” pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente;

18. Que, toda vez se advirtieron ocupaciones sobre “el predio”, se debe poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con “el ROF de la SBN”;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, “TUO de la LPAG”, la Resolución N.º 005-2022/SBN-GG del 31 de enero del 2022 y el Informe Técnico Legal N.º 0608-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 02 de junio del 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN BARTOLO**, representada por su alcalde, August Carbajal Schumacher, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que procedan conforme a sus atribuciones

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

CUARTO.- DISPONER la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

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

[1] Aprobado por el Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

[2] Aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 11 de abril de 2021.

[3] Decreto Legislativo N.º 1202 – “Artículo 2.- **Ámbito de aplicación**”

(...) g) **Bienes de dominio público**, tales como aportes reglamentarios, **áreas de equipamiento urbano**, vías, derechos de vía, y otros destinados al uso o servicio público. Así como en los bienes adquiridos por donación sean de dominio público o privado, excepto los donados con fines de vivienda.” (el resaltado es nuestro)

[4] “Artículo 95.- **Hechos que no limitan la aprobación de actos de administración o disposición**”

(...) 95.4 La existencia de ocupantes sobre el predio estatal no constituye impedimento para su libre disponibilidad, por lo que es factible la aprobación de actos de administración o disposición a favor de entidades o de particulares, siempre que tal circunstancia se ponga en su conocimiento por escrito. 95.5 En los casos antes mencionados, el eventual adquirente del predio o derecho asume el riesgo por la pérdida o deterioro del predio, así como de sus frutos o productos.”

[5] “Artículo 100.- **Requisitos comunes para solicitar el otorgamiento de actos de administración o disposición de predios estatales**”

100.1 Para solicitar el otorgamiento de actos de administración o disposición sobre predios estatales, son requisitos comunes los siguientes:
1. La solicitud dirigida a la entidad competente en la cual se indique nombres y apellidos completos, domicilio y número de DNI, y en su caso, la calidad de apoderado o representante legal de la persona natural o jurídica o de la entidad a quien representa, así como, fecha y firma. Además, la solicitud debe contener la expresión concreta del pedido, indicando la ubicación y área del predio, número de la partida registral del predio en caso de encontrarse inscrito, la causal o supuesto legal al que se acoge, uso o finalidad al que se destinará el predio y el plazo para el que se solicita el otorgamiento del derecho, según corresponda.

(...) 3. Si el solicitante es un Gobierno Local o un Gobierno Regional, se adjunta el Acuerdo de Concejo Municipal o del Consejo Regional, respectivamente. (...)”

6 **“Artículo 153.- Procedimiento y requisitos de la afectación en uso**

(...) 153.4 Adicionalmente, se debe adjuntar el expediente del proyecto o el plan conceptual, cuando se requiera para la ejecución de un proyecto, de acuerdo a las especificaciones que se detallan a continuación:

1. El expediente del proyecto debe estar aprobado o visado por la autoridad o área competente de la entidad solicitante, conteniendo como mínimo: denominación, descripción, finalidad, objetivo y alcances del proyecto, indicación de beneficiarios, justificación de la dimensión del área solicitada, planos de distribución y memoria descriptiva del proyecto, cronograma general de la ejecución del proyecto y plazo para su culminación, presupuesto estimado y la forma de financiamiento.

2. El plan conceptual debe estar visado por la autoridad o área competente de la entidad solicitante, conteniendo como mínimo: objetivos, descripción técnica del proyecto, demanda y número aproximado de beneficiarios, cronograma preliminar, justificación de la dimensión del área solicitada, presupuesto estimado y forma de financiamiento.

153.5 Cuando la solicitud se sustente en un expediente del proyecto, se otorga la afectación estableciendo la obligación de que la afectataria cumpla con la ejecución del proyecto de acuerdo al cronograma fijado, bajo apercibimiento de extinción de la afectación en uso en caso de incumplimiento.

153.6 Cuando la solicitud se sustente en un plan conceptual, la resolución que aprueba la afectación en uso establece como obligación que en un máximo de dos (02) años, la afectataria presente el expediente del proyecto, bajo apercibimiento de extinción de la afectación en caso de incumplimiento. De cumplirse dicha obligación dentro del plazo previsto, la entidad emite nueva resolución estableciendo el plazo para la ejecución del proyecto, conforme al cronograma fijado en éste.

153.7 La ejecución del proyecto puede ser realizada y/o financiada por un tercero.”

7 El numeral 4.1 del artículo 4 del Decreto Supremo N.º 004-2021-VIVIENDA “Decreto Supremo que dispone la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y aprueba su Reglamento”, define a la “casilla electrónica” de la siguiente manera:

“4.1 Casilla electrónica: Es el buzón electrónico asignado al administrado o administrada, creado en el Sistema Informático de Notificación Electrónico de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, para la tramitación confiable y segura de notificaciones y acuse de recibo; el cual se constituye en un domicilio digital en el marco de lo establecido en el artículo 22 del Decreto Legislativo N.º 1412, que aprueba la Ley de Gobierno Digital”

8 **“Artículo 20. Modalidades de notificación**

(...) La entidad que cuente con disponibilidad tecnológica puede asignar al administrado una casilla electrónica gestionada por esta, para la notificación de actos administrativos, así como actuaciones emitidas en el marco de cualquier actividad administrativa, siempre que cuente con el consentimiento expreso del administrado. Mediante decreto supremo del sector, previa opinión favorable de la Presidencia del Consejo de Ministros y el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, puede aprobar la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica.

En ese caso, la notificación se entiende válidamente efectuada cuando la entidad la deposite en el buzón electrónico asignado al administrado, surtiendo efectos el día que conste haber sido recibida, conforme a lo previsto en el numeral 2 del artículo 25.”