

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN  
DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0676-2025/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 10 de julio del 2025

**VISTO:**

El Expediente N.° 043-2025/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAYÁN**, representada por su Alcalde, Jesús Alejandro Torres Jara, mediante la cual peticiona la **AFECTACIÓN EN USO** del predio de 629,50 m<sup>2</sup>, ubicado en el Lote 16 de la Manzana I' del Asentamiento Humano 9 de Octubre, en el distrito de Sayán, provincia de Huaura y departamento de Lima, inscrito en la partida N.° P18020770 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho de la Zona Registral N.° IX – Sede Lima y anotado en el SINABIP con el CUS N.° 82211 (en adelante “el predio”); y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por Decreto Supremo N.° 019-2019/VIVIENDA (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N.° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);

2. Que, de conformidad con los artículos 49 y 50 del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución N.° 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, con el cual se aprueba Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico – legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

3. Que, mediante el Oficio N.° 006-2025-MDS/AL (S.I. N.° 00555-2025), presentado el 07 de enero de 2025 a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, la Municipalidad Distrital de Sayán (en adelante “la administrada”), representada por su Alcalde, Jesús Alejandro Torres Jara, solicitó la afectación en uso de “el predio” para ejecutar el proyecto denominado “Creación de los servicios operativos o misionales institucionales en el local comunal multiuso del CP Santa Rosa del distrito de

Sayán de la provincia de Huaura del departamento de Lima” con CUI N.º 2664161. Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** Plano perimétrico - ubicación; **ii)** Memoria descriptiva; y, **iii)** Plan conceptual del proyecto denominado “Creación de los servicios operativos o misionales institucionales en el local comunal multiuso del CP Santa Rosa del distrito de Sayán de la provincia de Huaura del departamento de Lima” con CUI N.º 2664161;

**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 que por la afectación en uso se otorga a una entidad el derecho de usar a título gratuito, un predio de dominio privado estatal, para que lo destine al uso o servicio público para el cumplimiento de sus fines institucionales. En forma excepcional, puede constituirse sobre predios de dominio público siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o de la prestación del servicio público, es decir, el acto de administración que se otorgue es para el desarrollo de servicios complementarios que coadyuven al cumplimiento del uso o servicio público del predio; o cuando la actividad a la que se va destinar el bien es compatible con el uso predeterminado del predio o con la zonificación; o, cuando siendo incompatible con el uso predeterminado, en función al plazo, a la oportunidad y/o al espacio de área que se pretende utilizar, no se afecta la naturaleza del predio ni su uso público o la prestación del servicio público (párrafo 90.2 del artículo 90 de “el Reglamento”);

**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, artículo 136 de “el Reglamento”), para lo cual requiere que éstas sean subsanadas dentro de un plazo no mayor de diez (10) días, el cual puede ser prorrogado por el mismo plazo, a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad emite resolución declarando inadmisibles la solicitud y la conclusión del procedimiento (numeral 136.2, artículo 136 de “el Reglamento”);

**6.** Que, por su parte, el subnumeral 1 del numeral 56.1 del artículo 56 de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia solo es competente para tramitar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia. Por otro lado, respecto de los actos de administración sobre predios estatales, el numeral 137.1 del artículo 137 de “el Reglamento” dispone que luego de la evaluación formal de la solicitud, se procederá a verificar el **derecho de propiedad del Estado** o de la entidad sobre el predio, así como la **libre disponibilidad del mismo**;

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

**8.** Que, se procedió a evaluar en gabinete la documentación presentada por “la administrada”, la misma que se contrastó con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, resultado de lo cual se emitió el Informe Preliminar N.º 00100-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de enero de 2025, en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** “el predio” inscrito en la partida N.º P18020770 está anotado en el SINABIP con el CUS N.º 82211; **ii)** contrastado “el predio” con las diferentes bases gráficas que obra en esta Superintendencia o los geoportales de las diferentes entidades (Municipalidad Zonificación, CENEPRED y PPE) no encontrándose incidencias que afecten al predio; **iii)** “el predio” recae sobre ámbito sin zonificación; **iv)** El predio no está considerado en el portafolio de predios del Estado – PPE; **v)** sobre “el predio” recaen los siguientes procedimientos en trámite: **a)** con la S.I. N.º 32021-2023 (Exp. N.º 084-2024/SBNSDDI) la Asociación de vecinos Señor de Los Milagros solicita la venta directa de varios predios, entre estos de “el predio”, **b)** con la S.I. N.º 12519-

2024 (Exp. N.º 557-2024/SBNSDDI) la Municipalidad de Centro Poblado “Irrigación Santa Rosa” solicita la transferencia de terrenos – Irrigación Santa Rosa, entre estos de “el predio”; **iv)** visualizada la imagen satelital del Google Earth vigente al 22/10/2023, se observó que “el predio” se encuentra en ámbito urbano, corresponde a lote urbano con construcción. Asimismo, revisado el CUS N.º 82211 en el SINABIP, se encontró la Ficha Técnica N.º 00718-2015/SBN-DGPE-SDAPE, referida a la inspección técnica realizada a “el predio” con fecha 07/05/2015, en la que se describe que “el predio” se encuentra ocupado por 3 viviendas;

9. Que, ahora bien, sobre la base de la evaluación técnica, se realizó la evaluación legal a través del Informe Preliminar N.º 00376-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de marzo de 2025, en el que se indicó, entre otros, lo siguiente:

- 9.1** Toda vez que el pedido es respecto a “el predio” inscrito en la partida N.º P18020770 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho de la Zona Registral N.º IX – Sede Lima (**CUS N.º 82211**), se procedió a revisar la citada partida, advirtiéndose que “el predio” es un lote de equipamiento urbano destinado a “servicios comunales”, el cual constituye un bien de dominio público de conformidad con el literal g) del numeral 2.2 del artículo 2 del Decreto Legislativo N.º 1202, por lo que, COFOPRI expidió el Título de afectación en uso del 19/09/2007 a favor del Municipalidad Distrital de Sayán (asiento 00003); luego de lo cual, “el predio” se inscribió a favor del Estado representado por esta Superintendencia en mérito a la Resolución N.º 341-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 09/06/2014 (asiento 00005). Asimismo, mediante la Resolución N.º 341-2014/SBN-DGPE-SDAPE esta Superintendencia extinguió la afectación en uso inscrita en el asiento 00002 por incumplimiento de la finalidad (asiento 00004); por tanto, **“el predio” no tiene administrador asignado.**
- 9.2** En el SINABIP obra la Ficha Técnica N.º 00718-2015/SBN-DGPE-SDAPE, respecto a la inspección realizada el 07/05/2015 al CUS N.º 82211, en la que profesionales de esta Subdirección indicaron que el *“predio urbano de relieve plano con suelo de textura arenosa, ocupado por construcciones precaria, utilizadas como vivienda, el predio está ocupado por 3 viviendas, el acceso al predio es por la Calle 7”*.
- 9.3** En atención al Memorándum N.º 00982-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de marzo de 2025, mediante el Memorándum N.º 00672-2025/SBN-DGPE-SDDI del 11 de marzo de 2025, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) de esta Superintendencia, hizo de conocimiento lo siguiente sobre los dos (2) procedimientos que inciden sobre “el predio”:
- “En relación a la solicitud de venta directa presentada el 21 de noviembre del año 2023 por Hilda Luz Silupu Lavado en su calidad de secretaria de la Asociación De Vecinos “Señor De Los Milagros” (S.I. N° 32021-2023), signada con el Expediente N° 084-2024/SBNSDDI, cuyo estado es el de trámite por encontrarse en la etapa de calificación formal habiéndose emitido el Informe Preliminar 00185-2024/SBN-DGPE-SDDI, encontrándose pendiente de pronunciamiento legal.*
- En relación a la solicitud de Transferencia Interestatal presentada el 8 de mayo de 2024 por la Municipalidad del Centro Poblado Irrigación Santa Rosa representada por su alcalde Ricardo Mori Ávila (S.I. N° 12519-2024), signada con el Expediente N° 557-2024/SBNSDDI, atendida con la Resolución N° 0130-2025/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero del presente año, que declara improcedente su solicitud; corresponde precisar que dicha resolución tiene la condición de acto firme, conforme la constancia de Resolución N° 00556-2025/SBN-GG-UTD de fecha 7 de marzo del 2025.*
- (...)
- Así mismo, se advierte que el CUS N° 82211 no cuenta con registro en el portafolio inmobiliario del Estado, por ende, se descarta que se encuentre incorporado para su venta por subasta pública.”*
- 9.4** En consecuencia, sobre “el predio” se encuentra en trámite el procedimiento de venta directa seguido en el Expediente N.º 084-2024/SBNSDDI, por lo que, se deberá hacer de conocimiento de “la administrada” que en su oportunidad se evaluará cuál de los procedimientos procura el mejor aprovechamiento económico y social de “el predio”, de conformidad con el numeral 8) del artículo 11 de “el Reglamento”;
- 10.** Que, considerando lo antes expuesto, mediante Oficio N.º 02018-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de marzo de 2025 (en adelante “el Oficio”), se hizo de conocimiento de “la administrada”, entre otros, sobre la evaluación realizada en los Informes Preliminares Nros. 00100-2025/SBN-DGPE-SDAPE (evaluación técnica) y 00376-2025/SBN-DGPE-SDAPE (evaluación legal); asimismo, se le indicó y

solicitó que cumpla con presentar los siguientes requisitos a fin de evaluar y dar trámite a su pedido: **i)** precisar el plazo por el que se solicita la afectación en uso (determinado o indeterminado) de conformidad al subnumeral 1 del numeral 100.1 del artículo 100 de “el Reglamento”; **ii)** presentar el acuerdo de concejo con el que solicité la afectación en uso del área materia de su interés de acuerdo al subnumeral 3 del numeral 100.1 del artículo 100 de “el Reglamento”; y, **iii)** manifestar su voluntad expresa de querer continuar con el procedimiento de afectación en uso con la ocupación advertida en “el predio”, de conformidad al artículo 95 de “el Reglamento”. Para que subsane las observaciones advertidas, **se otorgó el plazo de diez (10) días hábiles**, computados a partir del día siguiente de su notificación, bajo apercibimiento de emitirse la resolución que declare inadmisibles la solicitud y la conclusión del presente procedimiento, de conformidad al numeral 136.2 del artículo 136 de “el Reglamento”;

**11.** Que, cabe señalar que “el Oficio” fue depositado el 14 de marzo de 2025 en la casilla electrónica asignada a “la administrada”, identificada con documento 20188920498, conforme obra en la Constancia de notificación electrónica generada; asimismo, al no haber acuse de recibo, se generó Acuse de Notificación con fecha **24 de marzo de 2025** de conformidad con el numeral 59.9 del artículo 59<sup>1</sup> del Reglamento del Decreto Legislativo N.º 1412, “Decreto Legislativo que aprueba la Ley de Gobierno Digital, y establece disposiciones sobre las condiciones, requisitos y uso de las tecnologías y medios electrónicos en el procedimiento administrativo”, aprobado por Decreto Supremo N.º 029-2021-PCM y modificado por el Decreto Supremo N.º 075-2023-PCM, por lo que, **el plazo para la subsanación de las observaciones contenidas en “el Oficio” vencía el 07 de abril de 2025**;

**12.** Que, en el caso en concreto, “la administrada” no subsanó las observaciones advertidas en “el Oficio” dentro del plazo otorgado conforme se advierte de la revisión realizada al Sistema de Gestión Documental y al Sistema Integrado Documentario de esta Superintendencia; por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose, por tanto, **declarar inadmisibles la solicitud presentada** y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución<sup>2</sup>;

**13.** Que, en atención a que “el predio” se encuentra ocupado, se debe poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia la situación del mismo, para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con “el ROF de la SBN”;

**14.** Que, por otro lado, “la administrada” deberá tener presente que las consultas sobre la interpretación o aplicación de las normas del Sistema Nacional de Bienes Estatales, puede realizar sus consultas a la Subdirección de Normas y Capacitación de esta Superintendencia, ya que dicha unidad orgánica tiene como función absolver ese tipo de consultas de acuerdo a “el ROF de la SBN”<sup>3</sup>;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, “TUO de la Ley”, la Resolución N.º 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N.º 0769-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 10 julio de 2025;

---

<sup>1</sup> **“Artículo 59. Notificación digital**

(...)

**59.9** Transcurrido el plazo señalado en el numeral 59.8 sin que el ciudadano o persona en general haya accedido al mensaje de notificación enviado a su buzón de notificaciones, se tendrá por válidamente notificado surtiendo efectos del acto notificado a partir del primer día hábil siguiente de transcurrido dicho plazo.”

<sup>2</sup> Cabe indicar que se puede visualizar los documentos emitidos como parte de la evaluación del presente pedido, accediendo al módulo web “Trámite Transparente” de la SBN (<https://tramitetransparente.sbn.gob.pe/>), en el cual deberá elegirse la opción de consulta por SOLICITUD DE INGRESO o EXPEDIENTE.

<sup>3</sup> De acuerdo a los artículos 44 y 45 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por la Resolución N.º 0066-2022/SBN, publicada el 28 de setiembre de 2022, según lo dispuesto por el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA, la Subdirección de Normas y Capacitación es la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Normas y Registro, responsable de elaborar las propuestas normativas y sus modificaciones, así como de compilar la normativa del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y gestionar el desarrollo de capacidades del personal a cargo de la gestión de los predios estatales en las entidades públicas y su certificación. Asimismo, le corresponde absolver las consultas solicitadas por las entidades, ciudadanía y unidades de organización de la SBN, con carácter orientador, sobre la aplicación de las normas del SNBE y normas complementarias y conexas, e interpretar dichas normas y emitir opinión sobre la solicitud de los órganos jurisdiccionales conforme al Decreto Legislativo N.º 1192.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAYÁN**, representada por su Alcalde, Jesús Alejandro Torres Jara, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

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

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

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**

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