

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0701-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 21 de julio del 2025

VISTO:

El Expediente N.° 392-2025/SBNSDAPE, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO** representada por su Alcalde, Pablo Mendoza Cueva, mediante la cual solicita la **AFECTACIÓN EN USO** de los predios denominados "el predio 1" de 43 607,03 m² y "el predio 2" de 42 999,42 m², ubicados en la Av. San Pedro de Carabayllo (antes Av. Este - Oeste), sector Lomas de Carabayllo, distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, inscritos en las partidas N.° 15259422 y N.° 15259423 del Registro de Predios de Lima y anotados en los CUS N.° 181270 y N.° 181271, respectivamente (en adelante "los predios"); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales responsable 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 a los predios 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 "el TUO de la Ley") y su Reglamento, aprobado por 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 la cual se aprobó 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.° 011-2022-VIVIENDA (en adelante "el ROF de la SBN"), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE es la unidad orgánica competente para sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los predios estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, así como para realizar el 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.° 148-2025-ALC/MDC, presentado el 11 de abril de 2025 a través de la Unidad de Trámite Documentario de esta Superintendencia (S.I. N.° 12035-2025), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO** representada por su Alcalde, Pablo Mendoza Cueva (en adelante "la administrada"), solicitó la afectación en uso de "los predios", con la finalidad de destinarlos a la ejecución del proyecto denominado "Habilitación y Construcción del Mercado Municipal de San Benito de Lomas de Carabayllo". Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: i) Formato de Solicitud; ii) Plan Conceptual; iii) Formato de Plan Conceptual; y, iv) Plano de Ubicación-Perimétrico de marzo de 2025;

4. Que, el procedimiento de afectación en uso se encuentra regulado en el Subcapítulo II del Capítulo III del Título II de “el Reglamento”; siendo que el artículo 151 de “el Reglamento” establece 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 debe ser 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 predio 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 (numeral 90.2 del artículo 90 de “el Reglamento”);

5. Que, los requisitos y el procedimiento de la afectación en uso se encuentran desarrollados en los artículos 100 y 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 por la Resolución N.º 0120-2021/SBN (en adelante “la Directiva”);

6. Que, el numeral 136.1 del artículo 136 de “el Reglamento” dispone 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; para lo cual, requiere que éstas sean subsanadas dentro de un plazo no mayor de diez (10) días, el cual puede ser prorrogado por el mismo plazo, a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad emite resolución declarando inadmisibile la solicitud y la conclusión del procedimiento (numeral 136.2 del artículo 136 de “el Reglamento”);

7. Que, el subnumeral 1 del numeral 56.1 del artículo 56 de “el Reglamento” prescribe 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 a los numerales 137.1 y 137.6 del artículo 137 de “el Reglamento”, luego de la evaluación formal de la solicitud, se procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, la libre disponibilidad del predio en atención al acto que se solicita y el marco legal aplicable; y, en el caso que se verifique que el predio no es de propiedad del Estado o de la respectiva entidad, no es de libre disponibilidad de acuerdo al acto solicitado o a la naturaleza del predio o presente alguna restricción que impida continuar con el trámite, se emite la resolución que declara la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento;

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

9. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación presentada por “la administrada”, la misma que fue contrastada con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia; producto de lo cual, se emitió el Informe Preliminar N.º 00581-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de abril de 2025, mediante el cual se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** “el predio 1” se superpone con el predio inscrito en la partida N.º 15259422 a favor del Estado y registrado en el SINABIP con el CUS N.º 181270; **ii)** “el predio 2” se superpone con el predio inscrito en la partida N.º 15259423 a favor del Estado y registrado en el SINABIP con el CUS N.º 181271; **iii)** el CUS N.º 181270 registra un área gráfica de 43 607,03 m², mientras que el CUS N.º 181271 presenta un área gráfica de 42 999,42 m²; por lo que, la suma de áreas da un total de 86 606,45 m², que coincide con el área solicitada; **iv)** “los predios” no presentan incidencia con las diferentes bases gráficas que obran en esta Superintendencia ni con los geoportales de las diferentes entidades (SICAR, DICAPI, SIGDA, GEOCATMIN, SERNANP, OSINERGMIN, ANA, MTC, BDPI); **v)** “los predios” recaen en 100% sobre la zonificación Residencial de Densidad Media - RDM; **vi)** “los predios” presentan superposición total con escenario de riesgo susceptible a movimientos en masa en nivel muy bajo; **vii)** “los predios” se superponen con el Portafolio de Predios del Estado: “el predio 1” con el predio de Código 277-2022, mientras que “el predio 2” con el predio de Código 278-2022; **viii)** “los predios” no recaen sobre procedimientos concluidos con derecho otorgado; **ix)** “el predio 1” recae en 100% sobre el procedimiento de venta por subasta pública en trámite seguido con el Expediente

N.º 612-2024/SBNSDDI; **x)** “el predio 2” recae en 100% sobre el procedimiento de afectación de uso seguido por el Ministerio del Interior con el Expediente N.º 263-2025/SBNSDAPE (S.I. N.º 08667-2025), el mismo que está en trámite; **xi)** “el predio 2” recae en 100% sobre el procedimiento de venta por subasta pública en trámite seguido con el Expediente N.º 613-2024/SBNSDDI; **xii)** “los predios” recaen casi en su totalidad sobre el proceso judicial contencioso administrativo con Legajo N.º 115-2021, el mismo que está en estado: concluido favorable; **xiii)** según la Ficha Técnica N.º 00317-2024/SBN-DGPE-SDS del 13 de agosto de 2024, en “el predio 1” se identificaron dos áreas: Área 1: ocupada por diversas edificaciones en su mayoría de madera, palos y calaminas, así como por algunas construcciones de ladrillo y Área 2: desocupada y libre de edificaciones; **xiv)** según la Ficha Técnica N.º 00318-2024/SBN-DGPE-SDS del 13 de agosto de 2024, “el predio 2” se encuentra desocupado y libre de edificaciones, con presencia de rocas y suelo de pendiente plana a ligeramente inclinada; y, **xv)** según la imagen satelital del Google Earth del 02 de marzo de 2024, en “el predio 1” se visualizan ocupaciones al lado oeste, mientras que “el predio 2” se encontraría libre de ocupaciones;

10. Que, asimismo, la presente solicitud fue calificada en su aspecto legal a través del Informe Preliminar N.º 00871-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de junio de 2025, mediante el cual se estableció lo siguiente: **i)** a la fecha “el predio 2” ya no es de libre disponibilidad por cuanto se encuentra afectado en uso a favor del Ministerio del Interior; por lo que, en tal virtud y de acuerdo al numeral 137.6 del artículo 137 de “el Reglamento”, el presente procedimiento solo va a continuar respecto a “el predio 1” y no en cuanto a “el predio 2”; **ii)** “el predio 1” es de propiedad del Estado bajo competencia de esta Superintendencia, es un predio de dominio privado estatal y es de libre disponibilidad para su otorgamiento mediante un acto de administración; **iii)** en cuanto al procedimiento de venta por subasta pública seguido con el Expediente N.º 612-2024/SBNSDDI, que está en trámite y la ocupación parcial de “el predio 1” por terceros, de acuerdo a los numerales 95.1 y 95.4 del artículo 95 de “el Reglamento”, la existencia de procesos administrativos y 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 tales circunstancias se pongan en su conocimiento por escrito; **iv)** “la administrada” es una entidad que conforma el Sistema Nacional de Bienes Estatales; por lo que, en tal sentido, a “la administrada” le asiste legitimidad para solicitar la presente afectación en uso; **v)** la presente solicitud se encuentra debidamente suscrita por el Alcalde de la Municipalidad Distrital de Carabayllo; **vi)** “la administrada” no ha cumplido con precisar el plazo por el que solicita la afectación en uso; **vii)** “la administrada” no ha cumplido con presentar el Acuerdo de Concejo Municipal que aprueba la presente solicitud; **viii)** “la administrada” ha cumplido con presentar el plan conceptual de su proyecto; **ix)** la denominación del proyecto consignada en el plan conceptual: “Mercado Municipal Lomas de Carabayllo” es distinta a la consignada en la solicitud: “Habilitación y Construcción del Mercado Municipal de San Benito de Lomas de Carabayllo”; y, **x)** “la administrada” no ha presentado todos los requisitos formales de la solicitud de afectación en uso previstos en los artículos 100 y 153 de “el Reglamento”;

11. Que, en tal contexto, a través del Informe Preliminar N.º 00871-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de junio de 2025, se concluyó lo siguiente: **i)** se deberá poner en conocimiento de “la administrada” que el presente procedimiento solo va a continuar respecto a “el predio 1” y no en cuanto a “el predio 2”, por cuanto “el predio 2” no es de libre disponibilidad, para los fines correspondientes; **ii)** se deberá poner en conocimiento de “la administrada” que “el predio 1” recae en su totalidad sobre el procedimiento de venta por subasta pública seguido con el Expediente N.º 612-2024/SBNSDDI, que está en trámite y se encuentra ocupado parcialmente por terceros, para los fines correspondientes; **iii)** “la administrada” deberá precisar el plazo por el que solicita la afectación en uso; **iv)** “la administrada” deberá adjuntar el Acuerdo de Concejo Municipal que aprueba la presente afectación en uso; y, **v)** “la administrada” deberá adjuntar un nuevo plan conceptual correspondiente solo a “el predio 1” que es de libre disponibilidad, con una denominación del proyecto uniforme a la consignada en la solicitud, así como con todas las especificaciones que se detallan en el subnumeral 2 del numeral 153.4 del artículo 153 de “el Reglamento”;

12. Que, en tal sentido, mediante el Oficio N.º 04789-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de junio de 2025 (en adelante “el Oficio”), esta Subdirección puso en conocimiento de “la administrada” que el presente procedimiento solo va a continuar respecto a “el predio 1” y no en cuanto a “el predio 2”, por cuanto “el predio 2” no es de libre disponibilidad y que “el predio 1” recae en su totalidad sobre el procedimiento de venta por subasta pública seguido con el Expediente N.º 612-2024/SBNSDDI, que está en trámite y se encuentra ocupado parcialmente por terceros, para los fines correspondientes, así como le requirió lo siguiente: **i)** precisar el plazo por el que solicita la afectación en uso; **ii)** adjuntar el Acuerdo de Concejo Municipal que aprueba la presente afectación en uso; y, **iii)** adjuntar un nuevo plan conceptual correspondiente solo a “el predio 1” que es de libre disponibilidad, con una denominación del proyecto uniforme a la consignada en la solicitud, así como con todas las especificaciones que se detallan en el subnumeral 2 del numeral 153.4 del

artículo 153 de “el Reglamento”; habiéndosele otorgado para tal efecto el plazo de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación; bajo apercibimiento de emitirse la resolución que declare inadmisble la solicitud y la conclusión del presente procedimiento; siendo que conforme es de verse con el acuse de notificación de la casilla electrónica y de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 59.9¹ del artículo 59 del Decreto Supremo N.º 075-2023-PCM, dicho oficio fue notificado con fecha 27 de junio de 2025; por lo que, “la administrada” tenía plazo para subsanar estas observaciones hasta el día 11 de julio de 2025;

13. Que, conforme es de verse con la revisión realizada al Sistema de Gestión Documental y al Sistema Integrado Documentario de esta Superintendencia, “la administrada” no cumplió con subsanar las observaciones formuladas dentro del plazo que se le otorgó para tal efecto; por lo que y de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 136.2 del artículo 136 de “el Reglamento”, corresponde hacer efectivo el apercibimiento consignado en “el Oficio”; y, en consecuencia, que esta Subdirección **declare inadmisble la presente solicitud, dando por concluido el presente procedimiento**; debiéndose archivar una vez haya quedado firme la presente resolución. Sin perjuicio de ello, “la administrada” puede volver a solicitar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente;

14. Que, en atención a que “el predio 1” se encuentra ocupado parcialmente por terceros, se debe comunicar a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia la situación del mismo, a fin que proceda de acuerdo a sus competencias, de conformidad con “el ROF de la SBN”;

De conformidad con lo dispuesto en “el TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, la Resolución N.º 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N.º 0827-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de julio de 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISBLE** la solicitud de afectación en uso presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO**, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución.

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

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez haya quedado firme 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 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.