

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0715-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 25 de julio del 2025

VISTO:

El Expediente N.º 194-2025/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DEL AGUSTINO**, mediante el cual peticiona la **AFECTACIÓN EN USO** del área 156,85 m², ubicado en el lote 2, manzana 41 Pueblo Joven el Agustino, distrito de El Agustino, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.º P02054342 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, de la Zona Registral N.º IX - Sede Lima y anotado en el SINABIP con el CUS N.º 29470 (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 Estatal (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. 172-2024-MDEA presentado el 13 de diciembre de 2024 (S.I. N.º 36701-2024) a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, la Municipalidad Distrital del Agustino (en adelante "la Municipalidad"), representada por el Gerente de Desarrollo Urbano Juan Guillermo Cabezas Llanos, solicitó la afectación en uso de "el predio", para destinarlo al proyecto denominado: "Creación del Servicio de atención de las familias del Pueblo Joven San Pedro de Ate y Pueblo Joven El Agustino del Centro Poblado El Agustino, distrito El Agustino de la provincia de Lima, departamento de Lima". Para tal efecto, presentó entre otros los siguientes documentos: **i)** Acuerdo de Consejo N.º 042-2024-MDEA del 28 de noviembre del 2024; **ii)** Certificado de Parámetros Urbanísticos Edificatorios Informativo; **iii)** Formato N.º 07-A; **iv)** plano de ubicación; **v)** plano perimétrico; **vi)** memoria descriptiva; **vii)** copia literal de la partida P02054342 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; **viii)** copia del D.S N.º 120-2024-EF; y, **ix)** Resolución de la Secretaria General N.º 020-2024-MIMP/SG;

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 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 “los predios”** sea propiedad estatal bajo competencia de esta Superintendencia; en segundo lugar, **la libre disponibilidad de “los predios”**; 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 del cual, se emitió el Informe Preliminar N.º 02386-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de diciembre del 2024 se determinó, lo siguiente:

i) se reconstruyo el polígono con las coordenadas que figuran en el plano perimétrico que obra en la solicitud, del cual se tiene un polígono de 161,91 m², discordando de lo señalado en el plano y de lo solicitado; por lo que, en la medida que “la Municipalidad” solicitó la totalidad de “el predio” **se realizó la evaluación con el polígono que obra en la base de datos de esta Superintendencia el cual tiene un área de 156,85 m² (en adelante “el predio”)**. Dejando constancia que la partida registral del predio cuenta con un área de 156,85 m² y que el polígono del predio se encuentra desplazado;

- ii) “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la partida N.º P02054342 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, afectado en uso a favor Pueblo Joven El Agustino cuyo uso registral es “local comunal”, identificado con CUS N.º 29470;
- iii) cuenta con Zonificación de Residencial de Densidad Media;
- iv) de la revisión de procedimientos en trámite u actos otorgados, se advirtió que en el Expediente N.º 886-2023/SBNSDAPE se evaluó la solicitud de renuncia de la afectación en uso de “el predio”, la cual fue declarada inadmisibles; y,
- v) de la revisión de las imágenes satelitales del Google Earth vigentes al 05 de marzo del 2024 se tiene que sobre “el predio” aparentemente existiría edificación;

9. Que, revisado los antecedentes registrales de la partida N.º P02054342 de la Oficina Registral de Lima, se tiene que la misma cuenta con un área de 151,38 m², la cual se independizó de la partida N.º P02054342, como consecuencia de las acciones de formalización llevadas a cabo por el COFOPRI en el Pueblo Joven El Agustino, otorgándole el uso de “local comunal”, asimismo, mediante Título de Afectación en uso del 04 de septiembre de 1998 se afectó en uso a favor Pueblo Joven El Agustino; además, mediante Resolución N.º 1074-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de diciembre del 2020 se inscribió el dominio a favor del Estado representado por la SBN;

10. Que, toda vez que, “el predio” cuenta con un acto de administración vigente (afectación en uso) a favor del Pueblo Joven El Agustino (en adelante “la afectataria”) y habiéndose advertido de la lectura del Expediente N.º 886-2023/SBNSDAPE el interés que presentó la afectataria de renunciar a dicha afectación en uso, se emitió el Oficio N.º 01232-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de febrero del 2025 a través del cual se le comunicó a “la afectataria” que en caso sea de su interés que este despacho continúe con la calificación del procedimiento de afectación en uso iniciado por “la Municipalidad” formule la renuncia de “el predio”;

11. Que, asimismo mediante Oficio N.º 01774-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de marzo del 2025 se le comunicó a “la Municipalidad” que de la evaluación de su solicitud se encuentra supeditada a que el Pueblo Joven “El Agustino” previamente formule su renuncia a la afectación en uso de “el predio” a fin de que sea de libre disponibilidad;

12. Que, bajo dicho contexto, se realizó la evaluación legal emitiéndose el Informe Preliminar N.º 00618-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de mayo de 2025, en el que se concluyó lo siguiente: i) “el predio” constituye un bien de dominio público de conformidad con el literal g) del numeral 2.2 del artículo 2 del Decreto Legislativo N.º 1202³, el cual se encuentra bajo la competencia de esta Superintendencia y afectado en uso a favor del “Pueblo Joven El Agustino”; ii) de la revisión de las imágenes satelitales del Google Earth vigentes al 05 de marzo del 2024 se tiene que sobre “el predio” aparentemente existiría edificación; y, iii) “la Municipalidad” no cumplió con presentar todos los requisitos establecidos en el artículo 100 y 153 de “el Reglamento”;

13. Que, considerando lo antes expuesto, mediante Oficio N.º 04154-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de mayo del 2025 (en adelante “el Oficio”), se informó a “la Municipalidad” que “el predio” no es de libre disponibilidad, por lo que, correspondería declarar improcedente la solicitud de afectación en uso, de conformidad con lo establecido en el artículo 137 de “el Reglamento”; no obstante, el Pueblo Joven El Agustino (afectataria) presentó su solicitud de extinción de la afectación en uso por causal renuncia la misma que se está evaluando en el Expediente N.º 313-2025/SBNSDAPE; por lo tanto, de proceder la renuncia de “el predio”, se continuará con la calificación de la solicitud de afectación en uso. Sin perjuicio de ello, no cumplió con presentar todos los requisitos establecido en el artículo 100 y 153 de “el Reglamento”; por ende, deberá presentar lo siguiente: i) solicitud suscrita por el Alcalde de la Municipalidad Distrital del Agustino de conformidad con lo establecido al numeral 101⁴ del artículo 100 de “el Reglamento”; ii) consignar el plazo por el que solicita el derecho de afectación en uso (determinado o indeterminado); y, iii) presentar plan conceptual o expediente de proyecto, de conformidad con el numeral 153.4 del artículo 153 de “el Reglamento”. Siendo que, 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 procedimiento, de conformidad al numeral 136.2, artículo 136 de “el Reglamento”;

14. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue depositado en la casilla electrónica de “la Municipalidad”, el cual cuenta con **acuse de notificado del día 06 de junio del 2025**; por lo que, de conformidad con el numeral 20.4^[1] del artículo 20 y el numeral 25.2 del artículo 25^[2] del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General^[3] (en adelante “TUO de la LPAG”); así como, Artículo 1 del Decreto Supremo N.º 075-2023-PCM^[4], se le tiene por bien notificado. Por tanto, **el plazo de diez (10) días hábiles otorgados en “el Oficio” vence el 20 de junio del 2025**;

15. Que, resulta pertinente traer a colación el Memorando N.º 01669-2024/SBN-GG-UTD del 29 de octubre del 2024, a través del cual, se consignó lo siguiente:

“Artículo 59 del Reglamento del Decreto Legislativo N.º 1412, se señala respecto a la casilla electrónica lo siguiente: “(...)

59.8 El ciudadano o persona en general que ha sido notificado a través de la casilla única electrónica debe efectuar la confirmación del acuse de recibo durante los cinco (5) primeros días hábiles siguientes a la notificación válidamente efectuada, para lo cual la casilla única electrónica autogenera la Constancia del Acuse de Recibo cuando el ciudadano o persona en general accede al mensaje de notificación enviado a su buzón de notificaciones, confirmando la recepción del mismo.

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.” (el resaltado es nuestro).

16. Que, en ese sentido, conforme se advierte de la revisión del Sistema de Gestión Documental y al Sistema Integrado Documentario de esta Superintendencia, “la Municipalidad” no subsanó las observaciones advertidas dentro del plazo otorgado, 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.

De conformidad con lo dispuesto en el “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 0856-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de julio del 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **AFECTACIÓN EN USO** presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DEL AGUSTINO**, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

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

Regístrese, comuníquese y publíquese.

Firmado por
Carlos García Wong
Subdirector
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 que modifica el Decreto Legislativo N.º 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal y que dicta medidas complementarias en materia de acceso a la propiedad formal.

[4] 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.

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verifica>. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: 914633M229

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.

^[5] Artículo 20. Modalidades de notificación

(...)

20.4

(...)

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.

Asimismo, se establece la implementación de la casilla única electrónica para las comunicaciones y notificaciones de las entidades del Estado dirigidas a los administrados. Mediante Decreto Supremo refrendado por la Presidencia del Consejo de Ministros se aprueban los criterios, condiciones, mecanismos y plazos para la implementación gradual en las entidades públicas de la casilla única electrónica. El consentimiento expreso a que se refiere el quinto párrafo del numeral 20.4 de la presente Ley puede ser otorgado por vía electrónica.

^[6] Artículo 25.- Vigencia de las notificaciones

Las notificaciones surtirán efectos conforme a las siguientes reglas:

1. Las notificaciones personales: el día que hubieren sido realizadas.

2. Las cursadas mediante correo certificado, oficio, correo electrónico y análogos: el día que conste haber sido recibidas.

(...)

^[7] Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

(...)

21.4. La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.

^[8] publicado el 20 de junio de 2023 en el Diario Oficial "El Peruano" que aprueba el Decreto Supremo que modifica el 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 mediante el Decreto Supremo N.º 029-2021- PCM", con el cual se modifica el Artículo 59° del Reglamento del Decreto Legislativo N.º 1412