

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0752-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 1 de agosto del 2025

VISTO:

El Expediente N.º 856-2024/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA ROSA**, mediante la cual peticiona la **AFECTACIÓN EN USO** de un área de 59 722,36 m² ubicado en la Carretera Panamericana Norte a 3.2 Km al Suroeste, altura del Km. 43, Playa Grande del Balneario Santa Rosa S/N, colindante al terreno del Estado, distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.º 14542317 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N.º 148980 (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 por 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 formato referencial presentado el 25 de octubre del 2024 (S.I N.º 31067-2024), a través de la Mesa de Partes de esta Superintendencia, la Municipalidad Distrital de Santa Rosa (en adelante "la Municipalidad"), debidamente representada por su alcalde George Robles Soto, solicitó la afectación en uso de un área de 59 721,68 m², ubicado en la Carretera Panamericana Norte a 3.2 Km al Suroeste, altura del Km. 43, Playa Grande del Balneario Santa Rosa S/N, colindante al terreno del Estado, distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.º 14542317 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N.º 148980; para la ejecución del proyecto denominado "*Creación del Malecón Municipal del Distrito de Santa Rosa-Provincia Lima – departamento Lima*" (en adelante "**el proyecto**"). Para tal efecto adjuntó, entre otros, lo documentos siguientes: **i)** Acuerdo de Consejo N.º 040-2024-MDSR del 18 de octubre del 2024; **ii)** plan conceptual; **iii)** Memoria descriptiva; y, **iv)** plano perimétrico – ubicación;

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 02115-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de noviembre del 2024, en el que se determinó, entre otros, lo siguiente:

- i) existe discrepancia entre el área solicitada de 59 721,68 m² y el área gráfica de 59 722,36 m² que arroja la documentación técnica presentada; no obstante, dicha discrepancia se encuentra dentro del rango de las tolerancias catastrales, siendo que se ha realizado la evaluación del área gráfica de 59 722,36 m² (“el predio”);
- ii) “el predio” se encuentra inscrito en la partida N.º 14542317 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N.º 148980;
- iii) “el predio” recae parcialmente sobre zonificación ZRP (Zona de Recreación Pública-Playa);

iv) según la Resolución Directoral N.º 901-2016 MGP/DGCG del 09/09/2016 sólo parte de “el predio” cuenta con LAM aprobada, la parte restante no cuenta con LAM; por lo que, se determinó que: **a)** un área de 2 288,45 m² se encuentra en área de playa y **b)** un área de 35 306,15 m² se encuentra en área acuática;

v) “el predio” recae parcialmente en el distrito Santa Rosa y parcialmente en el distrito de Ancón de la siguiente manera: **a)** Ancón en un área de 4 000,65 m² (6.7%) y **b)** Santa Rosa en un área de 55 721,71 m² (93.3%); y,

vi) revisadas las imágenes satelitales de Google Earth del 16 de febrero del 2024 se advierte que “el predio” se encuentra desocupado. Asimismo, se encontró la Ficha Técnica N.º 848-2016/SBN-DGPE-SDAPE en la que se describe lo encontrado en el predio evaluado el día 09/05/2016 indicando lo siguiente: **a)** se trata de un terrero de naturaleza eriaza ribereña al mar la forma del terreno es irregular, de topografía plana y suelo arenoso; **b)** el 89.07% del área total del predio se encuentra dentro de la Zona de Playa y el 10.93% en una Zona de Dominio Restringido; **c)** el predio se encuentra en su totalidad dentro de la Zona de Playa Protegida y **d)** se encuentra libre de ocupaciones;

9. Que, revisada la partida N.º 14542317 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, se tiene que “el predio” se inmatriculó en un área de 59 721,68 m² a favor del Estado en virtud a la Resolución N.º 593-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de junio del 2016;

10. Que, de acuerdo a lo expuesto se procedió con la evaluación legal emitiéndose el Informe Preliminar N.º 02320-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de diciembre de 2025, en el que se concluyó lo siguiente: **i)** “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado inscrito en la partida N.º 14542317 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, el mismo que no cuenta con administrador asignado; **ii)** de la revisión técnica, se advirtió que a través de la Resolución Directoral N.º 0901-2016-MGP/DGCG, se aprobó la LAM sobre parte de “el predio”, sin embargo, ésta no cubre la totalidad del mismo; por lo que, se determinó que: **a)** un área de 2 288,45 m² se encuentra en área de playa y **b)** un área de 35 306,15 m² se encuentra en área acuática; las cuales se encuentran bajo la competencia de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú (DICAPI); y, **iii)** “la Municipalidad” no cumplió con presentar todos los requisitos establecidos en los artículo 100 y 153 de “el Reglamento”;

11. Que, considerando lo antes expuesto, mediante Oficio N.º 10272-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de diciembre de 2024 (en adelante “el Oficio”), se le indicó a “la Municipalidad” que a fin de evaluar y dar trámite a su pedido, cumpla con los siguientes requisitos: **i)** indicar el plazo por el que solicita la afectación en uso (determinado o indeterminado); y, **ii)** presentar la Resolución de la LAM emitida por “DICAPI” que corresponda a la parte restante de “el predio” que no cuenta con la misma, de acuerdo a lo señalado en el numeral 100.2³ del artículo 100 de “el Reglamento”, dejándose constancia que una vez obtenida la LAM de todo “el predio”, de existir área que se encuentre sobre ZDR, su representada deberá presentar información técnica (plano perimétrico y memoria descriptiva) sobre el área que se encuentre bajo la competencia de esta Superintendencia, asimismo, tanto la solicitud como el plan conceptual deberá estar adecuado al área solicitada. Siendo que, para que subsane las observaciones advertidas, **se otorgó el plazo de treinta (30) días hábiles**, computados a partir del día siguiente de su notificación, bajo apercibimiento de emitirse la resolución que declare inadmisile la solicitud y la conclusión del presente procedimiento, de conformidad al numeral 136.2, artículo 136 de “el Reglamento”;

12. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue depositado en la casilla electrónica asignada a “la Municipalidad”, el cual cuenta con **acuse de notificación** del día 26 de diciembre del 2024; por lo que, de conformidad con el numeral 20.4⁴ del artículo 20 y el numeral 25.2 del artículo 25⁵ del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General⁶ (en adelante “TUO de la LPAG”); así como, artículo 1 del Decreto Supremo N.º 075-2023-PCM⁷, se le tiene por bien notificado. Por tanto, **el plazo de treinta (30) días hábiles otorgados en “el Oficio” vencía el 11 de febrero del 2025**;

13. 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).

14. 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 inadmisibile la solicitud presentada** 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 0895-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 01 de agosto del 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **AFECTACIÓN EN USO** presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA ROSA**, 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] 100.2 Si el predio colinda con la Zona de Playa Protegida y el ente rector del SNBE no cuenta con la información sobre la LAM, la entidad que tramita el procedimiento debe requerir al interesado que presente la Resolución emitida por la DICAPI que aprueba la LAM, otorgando un plazo razonable para dicho efecto.

[4] 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.

[5] 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.

(...)

[6] 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.

[7] 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