

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0205-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 19 de marzo del 2025

VISTO:

El Expediente N.º 056-2025/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN JOSE**, debidamente representada por su alcaldesa, Shirley Castañeda Sánchez, mediante la cual peticona la **AFECTACIÓN EN USO** del dos (02) predios ubicados en el distrito de San José, provincia y departamento de Lambayeque inscritos en las partidas Nros. 11212518 y 11241935 de la Oficina Registral de Chiclayo, los cuales se encuentran registrados en el SINABIP con CUS N.º 92111 y 114328 respectivamente; 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 033-2025-MDSJ/A presentado el 13 de enero del 2025 (S.I N.º 01085-2025), a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, la Municipalidad Distrital de San José (en adelante "**la Municipalidad**"), debidamente representada por su alcaldesa, Shirley Castañeda Sánchez, solicitó la afectación en uso del predio de 361 051,28 m² inscrito en la partida N.º 11212518 de la Oficina Registral de Chiclayo; y, el predio de 189 945,34 m² inscrito en la partida N.º 11241935 de la Oficina Registral de Chiclayo; ambos para la ejecución del proyecto denominado "*Creación de los servicios turísticos públicos en recursos turísticos en el malecón turístico Naylamp, distrito de San José de la provincia de Lambayeque y departamento de Lambayeque*" (en adelante "**el proyecto**"). Para tal efecto, adjuntó entre otros, lo documentos siguientes: **i)** Informe N.º 263-2024-SC/GIDT/MDSJ; **ii)** copia de las partidas Nros. 11212518 y 11241935 de la Oficina Registral de Chiclayo; **iii)** Memoria descriptiva de ambos predios; y, **iv)** plano de ubicación y localización de ambos predios;

4. Que, asimismo, con Oficio N.º 051-2025-MDSJ/A presentado el 17 de enero del 2025 (S.I N.º01678-2025), a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, “la Municipalidad” presentó adicionalmente los siguientes documentos: **i)** Carta N.º 0016-2025-MDSJ-GIDT/VEST; **ii)** Memoria descriptiva y plano perimétrico del predio inscrito en la partida N.º 11241935; **iii)** Memoria descriptiva y plano perimétrico del predio inscrito en la partida N.º 11212518; **iv)** Informe N.º 002-2025-MDSJ-SGOP-UF/PCV que adjunta el Formato N.º05.A de invierte.pe; **v)** Informe N.º 122-2024/MDSJ/OGAJ/JASS del 12.11.2024; **vi)** Informe N.º 263-2024-SG/GIDT/MDSJ; y, **vii)** Plano de localización y ubicación U-01 y P-01;

5. 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”);

6. 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”);

7. 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;

8. 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;

9. 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 00135-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de enero de 2025, en el cual se determinó, entre otros, lo siguiente:

i) “La Municipalidad” solicitó la afectación en uso del predio inscrito a favor del Estado en la partida N.° 11212518 con CUS N.° 92111 y del predio inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la partida N.° 11241935 con CUS N.° 114328.

ii) El área del polígono inscrito en la partida N.° 11212518 graficado a partir de las coordenadas presentadas por “la Municipalidad” (Datum WGS84) coincide con el área solicitada; sin embargo, el área del polígono del predio inscrito en la partida N.° 11241935 difiere del área solicitada; al descargar los polígonos de los registros CUS N.° 92111 y 114328 se tiene que el polígono del CUS N.° 114328 coincide con el área solicitada, mientras que el del CUS N.° 92111 difiere de la solicitada. Asimismo, al realizar la transformación de los polígonos inscritos de las partidas N.° 11212518 y N.° 11241935 del DATUM PSAD al Datum WGS, se observó que el polígono se encuentra desplazado del graficado a partir de las coordenadas en Datum WGS84 presentadas por “la Municipalidad”; por lo que, para la revisión y cruce de las bases gráficas con la que cuenta esta Superintendencia se procedió a evaluar los polígonos de los predios inscritos en Datum PSAD 56 y para el cruce con la LAM se utilizó los polígonos transformados al Datum WGS84 a partir de los polígonos inscritos utilizando el software ArcGis (Factor 8); dado que, los planos presentados por DICAPI se encuentran en WGS84; por tanto, el área de los predios evaluados es la siguiente:

N.°	DATUM WGS84*	DATUM PSAD 56	Denominación
1	360 995,04 m ²	361 004, 06 m ²	“Predio 1”
2	189 940,59 m ²	189 945, 34 m ²	“Predio 2”

*El área varía debido a la transformación realizada.

iii) Según SICAR, el “predio 1” y “predio 2” recae totalmente sobre la comunidad campesina San José; asimismo, de acuerdo a la información remitida por el MINCUL con la S.I N.° 11283-2022 se visualiza la superposición con dicha comunidad; sin embargo, en la información proporcionada con las S.Is Nros. 22262-2023 y 19139-2024 se advierte que dicha comunidad campesina no se encuentra graficada.

iv) Del cruce con la información que proporciona DICAPI (Resolución Directoral N.° 265-2022MGP/DICAPI y Oficio N.° T.100-0916) se tiene lo siguiente:

N.°	PREDIO 1	M2	PREDIO 2	M2
1	Área acuática	13 488,88	Área acuática	112 931,53
2	Área de playa	67 685,02	Área de playa	62 171,20
3	ZDR	267 170,70	ZDR	14 837,86
4	Fuera de ZDR	12 650,44	Fuera de ZDR	•
	Total	360 995.04	Total	189 940,59

v) Los “predios 1 y 2” recaen parcialmente sobre lote Petrolero – Exploración denominado XXVI.

vi) Se encontró la idea de proyecto N.° 337544 “Creación de los proyectos turísticos públicos en recursos turísticos en el malecón turístico Naylamp, distrito San José de la provincia de Lambayeque del departamento de Lambayeque”; sin embargo, dicho proyecto no cuenta con polígono definido y se visualiza colindante a los predios; adicionalmente, el código de la idea de proyecto del geovisor N.° 337544 no coincide con el código indicado en el documento presentado.

vii) No se encontró el plano de zonificación en la página web de “la Municipalidad”.

viii) Revisadas las imágenes satelitales del Google Earth vigentes al 19.02.2024 se tiene que sobre un área de 28 900 m² (8%) correspondiente al “predio 1” existiría ocupación, la cual se tratarían de viviendas precarias de acuerdo a lo indicado en el Informe de Supervisión N.° 00162-2024/SBN-DGPE-SDS del 30.05.2024, mientras que sobre el “predio 2” no existiría ninguna ocupación.

10. Que, aunado a ello, se procedió a revisar sus antecedentes registrales de los predios 1 y 2, advirtiendo lo siguiente:

i) Revisada la partida N.° 11212518 (predio 1) se advierte que dicho predio se inmatriculó a favor del **Estado Peruano** en un área de 361 003,64 m², en virtud a la Resolución N.° 347-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de abril de 2015.

ii) Revisada la partida N.° 11241935 (predio 2) se advierte que dicho predio se inmatriculó a favor del **Estado Peruano representado por la SBN** en un área de 189 945,34 m², en virtud a la Resolución N.° 908-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de septiembre de 2015.

11. Que, luego de la evaluación legal efectuada se emitió en Informe Preliminar N.º 00162-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de enero de 2025, en el que se concluyó entre otros, lo siguiente: **i)** La Municipalidad” solicitó la afectación en uso del predio inscrito a favor del Estado en la partida N.º 11212518 con CUS N.º 92111 (Predio 1) y del predio inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la partida N.º 11241935 con CUS N.º 114328 (Predio 2); **ii)** esta Superintendencia no es competente para evaluar el área de 12 650,44 m² que corresponde al “predio 1”; dado a que, se trata de un bien de dominio privado del Estado, bajo la competencia del Gobierno Regional de Lambayeque [3](#); **iii)** la DICAPI es competente respecto de las áreas de 13 488,88 m² (área acuática) y 67 685,02 m² (área de playa) correspondientes al “predio 1” y sobre las áreas de 112 931,53 m² (área acuática) y 62 171, 20 m² (área de playa) correspondientes al “predio 2”; **iv)** esta Superintendencia es competente para evaluar el área de 267 170,70 m² correspondiente al “predio 1” y el área de 14 837,86 m² correspondiente al “predio 2”; dado que, las mismas recaen sobre Zona de Dominio Restringido; y, **v)** la Municipalidad” no cumplió con presentar todos los requisitos establecidos en los artículos 100 y 153 de “el Reglamento”;

12. Que, considerando lo antes expuesto, mediante Oficio N.º 00607-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de enero de 2025 (en adelante “**el Oficio**”), se hizo de conocimiento de “la Municipalidad” que los profesionales de esta Subdirección efectuaron la evaluación técnica plasmada en el Informe Preliminar N.º 00135-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de enero del 2025 y la evaluación legal contenida en el Informe Preliminar N.º 00162-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de enero de 2025, determinándose que esta Superintendencia es competente respecto de un área de 267 170,70 m² correspondiente al “predio 1” y un área de 14 837,86 m² correspondiente al “predio 2”, las cuales no se encuentran continuas una a otra; por lo que, deberá aclarar y/o subsanar lo siguiente: **i)** presentar nueva información técnica (plano y memoria debidamente suscrito por profesional habilitado). Para lo cual, se remitió información técnica, además, de la Resolución Directoral N.º 265-2022/MGP/DICAPI; **ii)** en la medida que los “predios 1 y 2” recaerían parcialmente sobre lote Petrolero – Exploración denominado XXVI, se dejó constancia que una vez remitida la información técnica correspondiente sobre las áreas de las cuales esta Superintendencia cuenta con competencias, se realizarán las consultas pertinentes a fin de determinar si sobre las mismas resulta factible otorgar un acto de administración como afectación en uso para la ejecución de “el proyecto”; **iii)** presentar Acuerdo de Consejo a través del cual se apruebe solicitar la afectación en uso de las áreas que forman parte del “predio 1” y “predio 2”, tal y como se ha desarrollado en el informe legal N.º 00162-2025/SBN-DGPE-SDAPE; **iv)** indicar el plazo por el cual solicita la afectación en uso (determinado o indeterminado); **v)** señalar de forma expresa que ha tomado conocimiento de las ocupaciones que recaen sobre el “predio 1”, y que desean continuar con la evaluación de su solicitud; **vi)** aclarar la discrepancia respecto a la idea de proyecto del Geo-visor N.º 337544 el cual no coincide con el código indicado en el documento presentado N.º 347292; y, **vii)** presentar plan conceptual o expediente de proyecto, en el cual deberá sustentar porque el proyecto involucra las áreas discontinuas resultantes de la evaluación del “predio 1” y “predio 2”; de modo tal, que dicha información permita continuar con el procedimiento de afectación en uso respecto de ambas áreas. De conformidad con el numeral 153.4 del artículo 153 de “el Reglamento”. En atención a ello, 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, artículo 136 de “el Reglamento”;

13. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue depositado en la casilla electrónica asignada por “la Municipalidad”, el cual cuenta con acuse de recibido del día 31 de enero de 2025; 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”), se le tiene por bien notificado. Asimismo, **el plazo de diez (10) días hábiles otorgados en “el Oficio” vencía el 14 de febrero del 2025;**

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 inadmisibles la solicitud presentada** y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución. Sin perjuicio de que “la administrada” pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente;

15. Que, por otro lado, debe ponerse a conocimiento de la Subdirección de Supervisión respecto de la ocupación advertida sobre “el predio”, con la finalidad que realice las acciones de su competencia;

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 de 2022 y los Informes Técnicos Legales N.º 229 y 232-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de marzo del 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **AFECTACIÓN EN USO** presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN JOSE**, debidamente representada por su alcaldesa, Shirley Castañeda Sánchez, 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 funciones.

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 García Wong
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

[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] Mediante las Resolución Ministerial N.º 429-2006-EF-10 del 24 de julio de 2006, se comunicó que con fechas 3 de noviembre de 2005, y 6 de marzo de 2006 el Ministerio de Economía y Finanzas – MEF así como el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento y los Presidentes Regionales de las regiones de Tacna y Lambayeque suscribieron las correspondientes Actas de Entrega y Recepción mediante las cuales se formalizó y efectivizó la transferencia de competencia para la administración y adjudicación de predios del Estado por parte de los citados Gobierno Regionales

[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.

(...)

[5] 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.

[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.