

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN N° 0127-2021/SBN-DGPE

San Isidro, 21 de octubre de 2021

VISTO:

El Expediente N° 848-2021/SBNSDDI que contiene recurso de apelación interpuesto por el administrado **MARCELINO QUISPE HUARICALLO** contra la Resolución N° 0723-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 20 de agosto de 2021, que declaró improcedente el pedido de **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** para su **VENTA DIRECTA** de un área de 243,16 m², denominada como Mz. O, Lote 07, en el Asentamiento Poblacional Asociación Pro-Vivienda Víctor Raúl Haya de La Torre, distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la partida registral N° P06072362 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Arequipa, con CUS N° 6601 (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN (en adelante, “la SBN”), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley N° 29151¹ (en adelante “T.U.O de la Ley”), el Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021² (en adelante “el Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-

¹ Aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

² Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 que deroga el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias.

2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante, "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, "la SDDI") es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, el literal k) del artículo 41° del "ROF de la SBN", establece, entre otras funciones de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante, "la DGPE"), evaluar y resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo.

4. Que, a través del Memorándum N° 02995-2021/SBN-DGPE-SDDI del 14 de septiembre de 2021, "la SDDI" remitió el recurso de apelación presentado por el administrado **MARCELINO QUISPE HUARICALLO** (en adelante, "el Administrado"), contra la Resolución N° 0723-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 20 de agosto de 2021 y el Expediente N° 848-2021/SBNSDDI para que sean resueltos en grado de apelación por parte de "la DGPE".

De la calificación del escrito presentado por "el Administrado"

5. Que, mediante escrito presentado el escrito del 9 de septiembre de 2021 (S.I. N° 23563-2021), "el Administrado" pretende la revocación de la Resolución N° 0723-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 20 de agosto de 2021 (en adelante, "la Resolución impugnada"), para lo cual, adjunta el Oficio N° 01213-2021/SBN-DGPE-SDDI del 25 de marzo de 2021. El escrito contiene fundamentos de hecho y sus respectivos fundamentos de derecho en cinco (5) numerales; cuyo resumen se detalla a continuación:

5.1. Indica que "la Resolución impugnada" tiene por antecedente el Oficio N° 01213-2021/SBN-DGPE-SDDI del 25 de marzo de 2021, el cual, no atendió su solicitud por ausencia de documentos y que posteriormente, fueron presentados mediante la solicitud contenida en el escrito del 9 de julio de 2021 (S.I. N° 17429-2021), que fuera declarada improcedente. Asimismo, en dicho Oficio se indicó que su solicitud se atendería por "la SBN" de acuerdo a su competencia. Sin embargo, considera que existe contradicción e inaplicación del marco normativo expuesto en el Oficio N° 01213-2021/SBN-DGPE-SDDI, porque su pretensión inicial era extinguir la afectación en uso de "el predio", el cual se encuentra en el distrito de Cerro Colorado, pero que se entregó a favor de la Municipalidad Distrital de Yura, la cual no estaba enterada de la referida afectación en uso, pero que está fuera de su competencia. Alega que su pedido es legal, porque considera que "la SBN" debe subsanar su error porque "el predio" está bajo su titularidad, sin embargo cometió el error de entregarlo a la Municipalidad Distrital de Yura y no a la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado.

5.2. Señala que está en posesión de "el predio" más de veinte (20) años, vive con su familia, tiene servicios básicos y que dicha titularidad está basada en un mandato judicial que emana de un acta de conciliación (sic) y su ejecución debe ser respetada por "la SBN" o se solicitará la ejecución de dicho mandato.

6. Que, el artículo 220° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS (en adelante, "T.U.O de la LPAG"), establece que el recurso de apelación se interpone cuando

la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico. Asimismo, el numeral 218.2 del artículo 218° del citado “T.U.O de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.

7. Que, de la calificación del recurso de apelación, se concluye que: **a)** cumple con los requisitos previstos en el artículo 221° del “T.U.O de la LPAG”; y, **b)** fue presentado dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada “la Resolución impugnada”; conforme lo prevé el numeral 218.2 del artículo 218° del “TUO de la LPAG”, debido a “el Administrado” fue notificado el 25 de agosto de 2021, según se advierte del Acta de Segunda Visita. Acta de Notificación Bajo Puerta de la misma fecha, emitida por la empresa Olva Courier (folio 35) y que obra adjunta a la Notificación N° 02230-2021/SBN-GG-UTD (folio 33) donde se reprodujo la fecha y circunstancia de la diligencia. En consecuencia, “el Administrado” presentó el recurso de apelación dentro del plazo de impugnación que se extendía hasta el 16 de septiembre de 2021, cumpliendo con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada.

Respecto a la calificación formal y sustantiva de la solicitud de venta respecto a “el predio”

8. Que, según lo establecido en el artículo 45° de la Constitución Política del Perú, el ejercicio del poder se ejerce con las limitaciones y responsabilidades que la Constitución y las y las leyes establecen; por lo cual, según lo expuesto en el numeral 1, artículo 3° del “T.U.O de la LPAG”, la competencia constituye uno de los requisitos de validez de los actos administrativos y su observancia implica que éstos sean emitidos por el “el órgano facultado en razón de la materia, territorio, grado, tiempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento del dictado (....)”.

9. Que, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso 1), numeral 56.1, artículo 56° de “el Reglamento”, “la SBN” sólo resulta competente para administrar y disponer de predios estatales que se encuentren bajo su competencia³.

10. Que, asimismo, según lo dispuesto en el artículo 189° de “el Reglamento”, acerca de las solicitudes presentadas por los administrados para que la entidad emita un acto de disposición sobre un predio estatal; ésta primero deberá hacer una evaluación formal de dicha petición, la cual consiste en la verificación del cumplimiento de los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento y de no hacerlo, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud⁴.

³ Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:

1. La SBN, para 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”.

⁴ “Artículo 189.- Evaluación formal de la solicitud

189.1 La entidad evalúa la solicitud presentada y, de corresponder, solicita su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento.

189.2 La entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que 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 declara la inadmisibilidad de la solicitud”.

11. Que, una vez culminada la evaluación formal de la solicitud y de acuerdo a lo prescrito en el artículo 190° de “el Reglamento”, la entidad procederá a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable⁵

12. Respecto al argumento del numeral 5.1): “El Administrado” indica que “la Resolución impugnada” tiene por antecedente el Oficio N° 01213-2021/SBN-DGPE-SDDI del 25 de marzo de 2021, el cual, no atendió su solicitud por ausencia de documentos y que posteriormente, fueron presentados mediante la solicitud contenida en el escrito del 9 de julio de 2021 (S.I. N° 17429-2021), que fuera declarada improcedente. Asimismo, en dicho Oficio se indicó que su solicitud se atendería por “la SBN” de acuerdo a su competencia. Sin embargo, considera que existe contradicción e inaplicación del marco normativo expuesto en el Oficio N° 01213-2021/SBN-DGPE-SDDI, porque su pretensión inicial era extinguir la afectación en uso de “el predio”, el cual se encuentra en el distrito de Cerro Colorado, pero que se entregó a favor de la Municipalidad Distrital de Yura, la cual no estaba enterada de la referida afectación en uso, pero que está fuera de su competencia. Alega que su pedido es legal, porque considera que “la SBN” debe subsanar su error porque “el predio” está bajo su titularidad, sin embargo cometió el error de entregarlo a la Municipalidad Distrital de Yura y no a la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado.

13. Que, respecto a “el predio” y al argumento indicado, debe recordarse que el artículo 58° del Decreto Supremo N° 013-99-MTC, Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI (en adelante, “Decreto Supremo N° 013-99-MTC”), dispuso que dicho Organismo (en adelante, “COFOPRI”) podrá afectar en uso lotes de equipamiento urbano u otros en favor de entidades públicas y privadas sin fines de lucro, para el cumplimiento de sus fines, por plazo determinado o indefinido, según las circunstancias⁶.

14. Que, luego, la octava disposición complementaria y final del Reglamento de Formalización de la Propiedad Informal de terrenos ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares a que se refiere el Título I de la Ley N° 28687 aprobado mediante Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA (en adelante, “Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA”) y sus modificaciones; establece que “la SBN” podrá emitir resoluciones en donde se dispusiera la inscripción de dominio a favor del Estado, respecto de las partidas registrales de los predios que “COFOPRI” hubiere afectado en uso⁷. Es decir, esta norma precisó lo dispuesto en el “Decreto Supremo N° 013-99-MTC”,

⁵ **Artículo 190.- Calificación sustantiva de la solicitud**

190.1 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, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable.

190.2 Los resultados de la calificación se plasman en un informe, en el cual se incluye la información obtenida en la inspección del predio.

190.3 Si el Informe concluye señalando que la solicitud no cumple con alguna de las condiciones indicadas en el párrafo 190.1 del presente artículo, se emite resolución declarando la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento”.

⁶ **D.S. N° 013-99-MTC**

Artículo 58°.- Afectación en uso de lotes destinados a equipamiento urbano.

COFOPRI podrá afectar en uso lotes de equipamiento urbano u otros en favor de entidades públicas o privadas sin fines de lucro, para el cumplimiento o desarrollo específico de sus funciones, por un plazo determinado o indefinido, según las circunstancias”.

⁷ **D.S. N° 006-2006-VIVIENDA.**

“Disposiciones Complementarias y Finales

(...).

Octava.- Afectaciones en uso a favor de la SBN

en cuya virtud, “la SBN” asumió competencia en forma automática y por efecto de dicha disposición legal “el predio”, siendo el único requisito, la conclusión del proceso de formalización de “el predio” a cargo de “COFOPRI” con la emisión e inscripción del título de afectación otorgado en favor de cualquier entidad pública o privada.

15. Que, debe considerarse lo establecido en el artículo 13° del “T.U.O de la Ley”, que dispone lo siguiente: “La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN es un organismo público descentralizado y constituye un pliego presupuestal, siendo el ente rector responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente, gozando de autonomía económica, presupuestal, financiera, técnica y funcional, con representación judicial propia”.

16. Que, en consecuencia, respecto al argumento de “el Administrado” debe mencionarse que de la lectura del Oficio N° 01213-2021/SBN-DGPE-SDDI del 25 de marzo de 2021, se advierte que se pronuncia sobre la solicitud de desafectación de “el predio”, que fuera presentada por “el Administrado” (S.I. N° 29237-2021). Sin embargo, debe precisarse que “el predio” aparece inscrito a favor del Estado, representado por “la SBN”, pero estuvo afectado en uso a la Municipalidad Distrital de Yura por tiempo indeterminado, conforme al título de afectación del 26 de febrero de 2000, inscrito en el asiento N° 00004 de la partida registral N° P06072362 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Arequipa, con CUS N° 6601, de acuerdo al registro SINABIP, así como lo recogido en el Informe Preliminar N° 01134-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de agosto de 2021 (folio 27) y con el Oficio N° 764-2019-COFOPRI/OZARE del 23 de mayo de 2019 emitido por “COFOPRI” y dirigido a la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado, que fuera presentado por “el Administrado” (folio 17) en su escrito del 9 de julio de 2021 (S.I. N° 17429-2021).

17. Que, mediante escrito 9 de julio de 2021 (S.I. N° 17429-2021), “el Administrado” solicitó la desafectación y venta directa de “el predio”. De la evaluación de los documentos descritos en el anterior numeral, se demuestra que el título de afectación en uso fue expedido por “COFOPRI” a favor de la Municipalidad Distrital de Yura; siendo posteriormente asumido por “la SBN” en representación del Estado por efecto de las normas de formalización, lo cual no extingue la afectación en uso realizada por “COFOPRI” a favor de la Municipalidad Distrital de Yura, quien lo tiene bajo su administración. Sin perjuicio de lo referido, en el asiento N° 00008 de la partida registral N° P06072362 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Arequipa, se advierte que se inscribió el 30 de octubre de 2019, el cambio de jurisdicción donde se ubica “el predio”, del distrito de Yura al distrito de Cerro Colorado en virtud del Certificado de Jurisdicción N° 084-2019-SGPHU-GDUC-MDCC del 9 de julio de 2019.

18. Que, asimismo, debe indicarse que a partir del 11 de abril de 2021, entró en vigencia “el Reglamento”, quedando derogado el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA. Por tanto, “el Reglamento” es la norma aplicable a la solicitud de desafectación y venta directa presentada con escrito del 9 de julio de 2021 (S.I. N° 17429-2021). En ese sentido, al constituir “el predio” parte del dominio público del Estado, corresponde aplicar al caso los

Mediante Resolución de la Superintendencia de Bienes Nacionales se podrá disponer la inscripción de dominio, a favor del Estado, representado por la SBN, en las partidas registrales de los lotes que COFOPRI hubiere afectado en uso, conforme al Capítulo VIII del Decreto Supremo N° 013-99-MTC. El registrador, por el solo mérito de dichas resoluciones extenderá el asiento respectivo “.

numerales 92.6 y 92.7, artículo 92^{o8} de “el Reglamento”, disponen que los predios de dominio público inscritos a favor del Estado, pero administrados por los Gobiernos Locales (es decir, las Municipalidades), éstos son competentes para efectuar la desafectación, pero deberán comunicar dicho acto a “la SBN”, para que se culminen los actos necesarios respecto a la inscripción de la desafectación. En ese sentido, la competencia para evaluar el inicio del procedimiento de desafectación de “el predio” corresponde a la Municipalidad Distrital de Yura, debiendo comunicarlo a “la SBN” sólo para efectos registrales; sin perjuicio de las acciones de supervisión que realizarán sobre “el predio” para examinar el cumplimiento de la finalidad asignada al mismo de conformidad con el literal j) del artículo 46^{o9} del “ROF de la SBN”; las acciones que efectuará la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de acuerdo al literal e), artículo 44^o del “ROF de la SBN”¹⁰ y aquellas que comunicó la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado a “el Administrado” para la reasignación de “el predio”; según consta en la Carta N° 062-2018-GDUC-MDCC del 28 de diciembre de 2018 y anexos (folio 13). Por tanto, debe desestimarse el primer argumento.

19. Respecto al argumento del numeral 5.2): “El Administrado” indica que está en posesión de “el predio” más de veinte (20) años, vive con su familia, tiene servicios básicos y que dicha titularidad está basada en un mandato judicial que emana de un acta de conciliación (sic) y su ejecución debe ser respetada por “la SBN” o se solicitará la ejecución de dicho mandato.

20. Que, debe tenerse en consideración que “el predio” constituye un lote de equipamiento urbano destinado a la recreación pública-área verde, por lo cual, forma parte del dominio público del Estado con el carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable, por lo cual, no puede ser objeto de acto de disposición de acuerdo a lo expuesto en el artículo 73^o de la Constitución Política del Perú y el inciso 2, numeral 3.3, artículo 3^o de “el Reglamento” por el momento hasta que la Municipalidad competente evalúe el inicio del procedimiento de desafectación y la implicancia de la Resolución N° 14-00 del 18 de julio de 2000, emitida por el Octavo Juzgado de Paz Letrado, en materia de pago de soles respecto a la posesión y saneamiento físico legal de “el predio” considerado como área verde, proceso que se llevó a cabo entre “el Administrado” y la Asociación Urbanizadora de Interés Social Víctor Raúl Haya de La Torre que alega “el Administrado” (folio 6), así como los documentos adjuntos en el escrito del 9 de julio de 2021 (S.I. N° 17429-2021), los cuales son la copia del D.N.I de “el Administrado”; Testimonio de escritura pública de compraventa N° 8281 del 10 de octubre de 2019 (folio 10); original de Carta N° 062-2018-GDUC-MDCC; plano perimétrico, memoria descriptiva UTM-WGS 84 y original del recibo de pago por

⁸ **Artículo 92.- Desafectación de predios de dominio público**

(...).

92.6 En el caso de los predios administrados por los Gobiernos Locales, la desafectación es aprobada por éstos, de acuerdo a su normatividad y considerando las reglas generales establecidas en el TUO de la Ley y el Reglamento.

92.7 Cuando los predios de dominio público administrados por el Gobierno Local se encuentran inscritos a favor del Estado, el Gobierno Local comunica a la SBN la desafectación efectuada, a fin que, de corresponder, se culminen los actos que fueren necesarios para la inscripción de la desafectación.

(...).

⁹ **Artículo 46.- Funciones Específicas**

Son funciones específicas de la Subdirección de Supervisión:

(...).

j) Cautelar el uso y administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN”.

¹⁰ **Artículo 44.- Funciones Específicas**

Son funciones específicas de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal:

(...).

e) Aprobar la inscripción de dominio a favor del Estado de los lotes que el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI hubiere afectado en uso”.

servicios básicos (folios 20 a 21) por lo cual, carece de objeto pronunciarse sobre los mismos. De lo expuesto, debe desestimarse el segundo argumento.

21. Que, en atención a lo descrito en los anteriores numerales, el recurso de apelación interpuesto por “el Administrado” contra “la Resolución impugnada” debe declararse infundado, dándose por agotada la vía administrativa.

De conformidad con lo previsto por el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, “TUO de la LPAG”, y;

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por el administrado **MARCELINO QUISPE HUARICALLO**, contra la Resolución N° 0723-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 20 de agosto de 2021, que declaró improcedente el pedido de **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** para su **VENTA DIRECTA** de un área de 243,16 m², denominada como Mz. O, Lote 07, en el Asentamiento Poblacional Asociación Pro-Vivienda Víctor Raúl Haya de La Torre, distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa; de acuerdo a los fundamentos expuestos en la presente Resolución; dándose por agotada la vía administrativa.

Artículo 2°.- **COMUNICAR** la presente Resolución a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal y a la Subdirección de Supervisión para las acciones de sus competencias.

Artículo 3°.- **NOTIFICAR** la presente Resolución conforme a Ley; debiendo además publicarse el íntegro de ésta en la página web de la SBN.

Regístrese, comuníquese y publíquese

Visado por:

Especialista en bienes estatales III

Firmado por:

Director de Gestión del Patrimonio Estatal

INFORME PERSONAL N° 00090-2021/SBN-DGPE-MAPU

Para : **WILLIAM IVÁN DE LA VEGA VILLANES**
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

De : **MANUEL ANTONIO PRECIADO UMERES**
Especialista en bienes estatales III

Asunto : Recurso de apelación

Referencia : a) Memorándum N° 02995-2021/SBN-DGPE-SDDI
b) S.I. N° 23563-2021
c) Expediente N° 848-2021/SBNSDDI

Fecha : San Isidro, 21 de octubre de 2021

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), a través del cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, “la SDDI”) trasladó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal-DGPE (en adelante, “la DGPE”) el recurso de apelación presentado con escrito del 9 de septiembre de 2021 (S.I. N° 23563-2021), por el administrado **MARCELINO QUISPE HUARICALLO** contra la Resolución N° 0723-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 20 de agosto de 2021, que declaró improcedente el pedido de **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** para su **VENTA DIRECTA** de un área de 243,16 m², denominada como Mz. O, Lote 07, en el Asentamiento Poblacional Asociación Pro-Vivienda Víctor Raúl Haya de La Torre, distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la partida registral N° P06072362 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Arequipa, con CUS N° 6601 (en adelante “el predio”).

I. ANTECEDENTE:

Que, a través del Memorándum N° 02995-2021/SBN-DGPE-SDDI del 14 de septiembre de 2021, “la SDDI” remitió el recurso de apelación presentado por el administrado **MARCELINO QUISPE HUARICALLO** (en adelante, “el Administrado”), contra la Resolución N° 0723-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 20 de agosto de 2021 y el Expediente N° 848-2021/SBNSDDI para que sean resueltos en grado de apelación por parte de “la DGPE”.

II. ANÁLISIS:

De la calificación del escrito presentado por “el Administrado”

2.1. Que, mediante escrito presentado el escrito del 9 de septiembre de 2021 (S.I. N° 23563-2021), “el Administrado” pretende la revocación de la Resolución N° 0723-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 20 de agosto de 2021 (en adelante, “la Resolución impugnada”), para lo cual, adjunta el Oficio N° 01213-2021/SBN-DGPE-SDDI del 25 de marzo de 2021. El escrito contiene fundamentos de hecho y sus respectivos fundamentos de derecho en cinco (5) numerales; cuyo resumen se detalla a continuación:

2.1.1. Indica que “la Resolución impugnada” tiene por antecedente el Oficio N° 01213-2021/SBN-DGPE-SDDI del 25 de marzo de 2021, el cual, no atendió su solicitud por ausencia de documentos y que posteriormente, fueron presentados mediante la solicitud contenida en el escrito del 9 de julio de 2021 (S.I. N° 17429-2021), que fuera declarada improcedente. Asimismo, en dicho Oficio se

indicó que su solicitud se atendería por “la SBN” de acuerdo a su competencia. Sin embargo, considera que existe contradicción e inaplicación del marco normativo expuesto en el Oficio N° 01213-2021/SBN-DGPE-SDDI, porque su pretensión inicial era extinguir la afectación en uso de “el predio”, el cual se encuentra en el distrito de Cerro Colorado, pero que se entregó a favor de la Municipalidad Distrital de Yura, la cual no estaba enterada de la referida afectación en uso, pero que está fuera de su competencia. Alega que su pedido es legal, porque considera que “la SBN” debe subsanar su error porque “el predio” está bajo su titularidad, sin embargo cometió el error de entregarlo a la Municipalidad Distrital de Yura y no a la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado.

- 2.1.2.** Señala que está en posesión de “el predio” más de veinte (20) años, vive con su familia, tiene servicios básicos y que dicha titularidad está basada en un mandato judicial que emana de un acta de conciliación (sic) y su ejecución debe ser respetada por “la SBN” o se solicitará la ejecución de dicho mandato.
- 2.2. Que, el artículo 220° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS (en adelante, “T.U.O de la LPAG”), establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico. Asimismo, el numeral 218.2 del artículo 218° del citado “T.U.O de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.
- 2.3. Que, de la calificación del recurso de apelación, se concluye que: **a)** cumple con los requisitos previstos en el artículo 221° del “T.U.O de la LPAG”; y, **b)** fue presentado dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada “la Resolución impugnada”; conforme lo prevé el numeral 218.2 del artículo 218° del “TUO de la LPAG”, debido a “el Administrado” fue notificado el 25 de agosto de 2021, según se advierte del Acta de Segunda Visita. Acta de Notificación Bajo Puerta de la misma fecha, emitida por la empresa Olva Courier (folio 35) y que obra adjunta a la Notificación N° 02230-2021/SBN-GG-UTD (folio 33) donde se reprodujo la fecha y circunstancia de la diligencia. En consecuencia, “el Administrado” presentó el recurso de apelación dentro del plazo de impugnación que se extendía hasta el 16 de septiembre de 2021, cumpliendo con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada.

Respecto a la calificación formal y sustantiva de la solicitud de venta respecto a “el predio”

- 2.4. Que, según lo establecido en el artículo 45° de la Constitución Política del Perú, el ejercicio del poder se ejerce con las limitaciones y responsabilidades que la Constitución y las y las leyes establecen; por lo cual, según lo expuesto en el numeral 1, artículo 3° del “T.U.O de la LPAG”, la competencia constituye uno de los requisitos de validez de los actos administrativos y su observancia implica que éstos sean emitidos por el “el órgano facultado en razón de la materia, territorio, grado, tiempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento del dictado (...).”
- 2.5. Que, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso 1), numeral 56.1, artículo 56° de “el Reglamento”, “la SBN” sólo resulta competente para administrar y disponer de predios estatales que se encuentren bajo su competencia¹.

¹ Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:

1. La SBN, para 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”.

- 2.6. Que, asimismo, según lo dispuesto en el artículo 189° de “el Reglamento”, acerca de las solicitudes presentadas por los administrados para que la entidad emita un acto de disposición sobre un predio estatal; ésta primero deberá hacer una evaluación formal de dicha petición, la cual consiste en la verificación del cumplimiento de los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento y de no hacerlo, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud².
- 2.7. Que, una vez culminada la evaluación formal de la solicitud y de acuerdo a lo prescrito en el artículo 190° de “el Reglamento”, la entidad procederá a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable³
- 2.8. Respecto al argumento del numeral 2.1.1): “El Administrado” indica que “la Resolución impugnada” tiene por antecedente el Oficio N° 01213-2021/SBN-DGPE-SDDI del 25 de marzo de 2021, el cual, no atendió su solicitud por ausencia de documentos y que posteriormente, fueron presentados mediante la solicitud contenida en el escrito del 9 de julio de 2021 (S.I. N° 17429-2021), que fuera declarada improcedente. Asimismo, en dicho Oficio se indicó que su solicitud se atendería por “la SBN” de acuerdo a su competencia. Sin embargo, considera que existe contradicción e inaplicación del marco normativo expuesto en el Oficio N° 01213-2021/SBN-DGPE-SDDI, porque su pretensión inicial era extinguir la afectación en uso de “el predio”, el cual se encuentra en el distrito de Cerro Colorado, pero que se entregó a favor de la Municipalidad Distrital de Yura, la cual no estaba enterada de la referida afectación en uso, pero que está fuera de su competencia. Alega que su pedido es legal, porque considera que “la SBN” debe subsanar su error porque “el predio” está bajo su titularidad, sin embargo cometió el error de entregarlo a la Municipalidad Distrital de Yura y no a la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado.
- 2.9. Que, respecto a “el predio” y al argumento indicado, debe recordarse que el artículo 58° del Decreto Supremo N° 013-99-MTC, Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI (en adelante, “Decreto Supremo N° 013-99-MTC”), dispuso que dicho Organismo (en adelante, “COFOPRI”) podrá afectar en uso lotes de equipamiento urbano u otros en favor de entidades públicas y privadas sin fines de lucro, para el cumplimiento de sus fines, por plazo determinado o indefinido, según las circunstancias⁴.
- 2.10. Que, luego, la octava disposición complementaria y final del Reglamento de Formalización de la Propiedad Informal de terrenos ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares a que se refiere el Título I de la Ley N° 28687 aprobado mediante Decreto Supremo N° 006-2006-

² **Artículo 189.- Evaluación formal de la solicitud**

189.1 La entidad evalúa la solicitud presentada y, de corresponder, solicita su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento.

189.2 La entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que 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 declara la inadmisibilidad de la solicitud”.

³ **Artículo 190.- Calificación sustantiva de la solicitud**

190.1 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, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable.

190.2 Los resultados de la calificación se plasman en un informe, en el cual se incluye la información obtenida en la inspección del predio.

190.3 Si el Informe concluye señalando que la solicitud no cumple con alguna de las condiciones indicadas en el párrafo 190.1 del presente artículo, se emite resolución declarando la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento”.

⁴ **D.S. N° 013-99-MTC**

Artículo 58°.- Afectación en uso de lotes destinados a equipamiento urbano.

COFOPRI podrá afectar en uso lotes de equipamiento urbano u otros en favor de entidades públicas o privadas sin fines de lucro, para el cumplimiento o desarrollo específico de sus funciones, por un plazo determinado o indefinido, según las circunstancias”.

VIVIENDA (en adelante, “Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA”) y sus modificaciones; establece que “la SBN” podrá emitir resoluciones en donde se dispusiera la inscripción de dominio a favor del Estado, respecto de las partidas registrales de los predios que “COFOPRI” hubiere afectado en uso⁵. Es decir, esta norma precisó lo dispuesto en el “Decreto Supremo N° 013-99-MTC”, en cuya virtud, “la SBN” asumió competencia en forma automática y por efecto de dicha disposición legal “el predio”, siendo el único requisito, la conclusión del proceso de formalización de “el predio” a cargo de “COFOPRI” con la emisión e inscripción del título de afectación otorgado en favor de cualquier entidad pública o privada.

- 2.11. Que, debe considerarse lo establecido en el artículo 13° del “T.U.O de la Ley”, que dispone lo siguiente: “La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN es un organismo público descentralizado y constituye un pliego presupuestal, siendo el ente rector responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente, gozando de autonomía económica, presupuestal, financiera, técnica y funcional, con representación judicial propia”.
- 2.12. Que, en consecuencia, respecto al argumento de “el Administrado” debe mencionarse que de la lectura del Oficio N° 01213-2021/SBN-DGPE-SDDI del 25 de marzo de 2021, se advierte que se pronuncia sobre la solicitud de desafectación de “el predio”, que fuera presentada por “el Administrado” (S.I. N° 29237-2021). Sin embargo, debe precisarse que “el predio” aparece inscrito a favor del Estado, representado por “la SBN”, pero estuvo afectado en uso a la Municipalidad Distrital de Yura por tiempo indeterminado, conforme al título de afectación del 26 de febrero de 2000, inscrito en el asiento N° 00004 de la partida registral N° P06072362 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Arequipa, con CUS N° 6601, de acuerdo al registro SINABIP, así como lo recogido en el Informe Preliminar N° 01134-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de agosto de 2021 (folio 27) y con el Oficio N° 764-2019-COFOPRI/OZARE del 23 de mayo de 2019 emitido por “COFOPRI” y dirigido a la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado, que fuera presentado por “el Administrado” (folio 17) en su escrito del 9 de julio de 2021 (S.I. N° 17429-2021).
- 2.13. Que, mediante escrito 9 de julio de 2021 (S.I. N° 17429-2021), “el Administrado” solicitó la desafectación y venta directa de “el predio”. De la evaluación de los documentos descritos en el anterior numeral, se demuestra que el título de afectación en uso fue expedido por “COFOPRI” a favor de la Municipalidad Distrital de Yura; siendo posteriormente asumido por “la SBN” en representación del Estado por efecto de las normas de formalización, lo cual no extingue la afectación en uso realizada por “COFOPRI” a favor de la Municipalidad Distrital de Yura, quien lo tiene bajo su administración. Sin perjuicio de lo referido, en el asiento N° 00008 de la partida registral N° P06072362 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Arequipa, se advierte que se inscribió el 30 de octubre de 2019, el cambio de jurisdicción donde se ubica “el predio”, del distrito de Yura al distrito de Cerro Colorado en virtud del Certificado de Jurisdicción N° 084-2019-SGPHU-GDUC-MDCC del 9 de julio de 2019.
- 2.14. Que, asimismo, debe indicarse que a partir del 11 de abril de 2021, entró en vigencia “el Reglamento”, quedando derogado el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA. Por tanto, “el Reglamento” es la norma aplicable a la solicitud de desafectación y

⁵ **D.S. N° 006-2006-VIVIENDA.**

“Disposiciones Complementarias y Finales
(...):

Octava.- Afectaciones en uso a favor de la SBN

Mediante Resolución de la Superintendencia de Bienes Nacionales se podrá disponer la inscripción de dominio, a favor del Estado, representado por la SBN, en las partidas registrales de los lotes que COFOPRI hubiere afectado en uso, conforme al Capítulo VIII del Decreto Supremo N° 013-99-MTC. El registrador, por el solo mérito de dichas resoluciones extenderá el asiento respectivo “.

venta directa presentada con escrito del 9 de julio de 2021 (S.I. N° 17429-2021). En ese sentido, al constituir “el predio” parte del dominio público del Estado, corresponde aplicar al caso los numerales 92.6 y 92.7, artículo 92^{o6} de “el Reglamento”, disponen que los predios de dominio público inscritos a favor del Estado, pero administrados por los Gobiernos Locales (es decir, las Municipalidades), éstos son competentes para efectuar la desafectación, pero deberán comunicar dicho acto a “la SBN”, para que se culminen los actos necesarios respecto a la inscripción de la desafectación. En ese sentido, la competencia para evaluar el inicio del procedimiento de desafectación de “el predio” corresponde a la Municipalidad Distrital de Yura, debiendo comunicarlo a “la SBN” sólo para efectos registrales; sin perjuicio de las acciones de supervisión que realizarán sobre “el predio” para examinar el cumplimiento de la finalidad asignada al mismo de conformidad con el literal j) del artículo 46^{o7} del “ROF de la SBN”; las acciones que efectuará la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de acuerdo al literal e), artículo 44^o del “ROF de la SBN”⁸ y aquellas que comunicó la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado a “el Administrado” para la reasignación de “el predio”; según consta en la Carta N° 062-2018-GDUC-MDCC del 28 de diciembre de 2018 y anexos (folio 13). Por tanto, debe desestimarse el primer argumento.

2.15. Respecto al argumento del numeral 2.1.2): “El Administrado” indica que está en posesión de “el predio” más de veinte (20) años, vive con su familia, tiene servicios básicos y que dicha titularidad está basada en un mandato judicial que emana de un acta de conciliación (sic) y su ejecución debe ser respetada por “la SBN” o se solicitará la ejecución de dicho mandato.

2.16. Que, debe tenerse en consideración que “el predio” constituye un lote de equipamiento urbano destinado a la recreación pública-área verde, por lo cual, forma parte del dominio público del Estado con el carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable, por lo cual, no puede ser objeto de acto de disposición de acuerdo a lo expuesto en el artículo 73^o de la Constitución Política del Perú y el inciso 2, numeral 3.3, artículo 3^o de “el Reglamento” por el momento hasta que la Municipalidad competente evalúe el inicio del procedimiento de desafectación y la implicancia de la Resolución N° 14-00 del 18 de julio de 2000, emitida por el Octavo Juzgado de Paz Letrado, en materia de pago de soles respecto a la posesión y saneamiento físico legal de “el predio” considerado como área verde, proceso que se llevó a cabo entre “el Administrado” y la Asociación Urbanizadora de Interés Social Víctor Raúl Haya de La Torre que alega “el Administrado” (folio 6), así como los documentos adjuntos en el escrito del 9 de julio de 2021 (S.I. N° 17429-2021), los cuales son la copia del D.N.I de “el Administrado”; Testimonio de escritura pública de compraventa N° 8281 del 10 de octubre de 2019 (folio 10); original de Carta N° 062-2018-GDUC-MDCC; plano perimétrico, memoria descriptiva UTM-WGS 84 y original del recibo de pago por servicios básicos (folios 20 a 21) por lo cual, carece de objeto pronunciarse sobre los mismos. De lo expuesto, debe desestimarse el segundo argumento.

⁶ **“Artículo 92.- Desafectación de predios de dominio público**

(...).

92.6 En el caso de los predios administrados por los Gobiernos Locales, la desafectación es aprobada por éstos, de acuerdo a su normatividad y considerando las reglas generales establecidas en el TUO de la Ley y el Reglamento.

92.7 Cuando los predios de dominio público administrados por el Gobierno Local se encuentran inscritos a favor del Estado, el Gobierno Local comunica a la SBN la desafectación efectuada, a fin que, de corresponder, se culminen los actos que fueren necesarios para la inscripción de la desafectación.

(...):

⁷ **“Artículo 46.- Funciones Específicas**

Son funciones específicas de la Subdirección de Supervisión:

(...).

j) Cautelar el uso y administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN”.

⁸ **“Artículo 44.- Funciones Específicas**

Son funciones específicas de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal:

(...).

e) Aprobar la inscripción de dominio a favor del Estado de los lotes que el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI hubiere afectado en uso”.

- 2.17. Que, en atención a lo descrito en los anteriores numerales, el recurso de apelación interpuesto por “el Administrado” contra “la Resolución impugnada” debe declararse infundado, dándose por agotada la vía administrativa.

III. CONCLUSIÓN:

Por las razones antes expuestas, en opinión del suscrito, corresponde declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por el administrado Marcelino Quispe Huaricallo, contra la Resolución N° 0723-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 20 de agosto de 2021, que declaró improcedente el pedido de desafectación administrativa para su venta directa de un área de 243,16 m², denominada como Mz. O, Lote 07, en el Asentamiento Poblacional Asociación Pro-Vivienda Víctor Raúl Haya de La Torre, distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa; de acuerdo a los fundamentos expuestos en la presente Resolución; dándose por agotada la vía administrativa.

IV. RECOMENDACIONES:

- 4.1. **COMUNICAR** la presente Resolución a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal y a la Subdirección de Supervisión para las acciones de sus competencias.
- 4.2. **NOTIFICAR** la presente Resolución conforme a Ley; debiendo además publicarse el íntegro de ésta en la página web de la SBN.

Atentamente,

 Firmado digitalmente por:
PRECIADO UMERES Manuel Antonio FAU
20131057823 hard
Fecha: 21/10/2021 10:48:52-0500

Especialista en bienes estatales III

P.O.I N° 15.1.2.1