

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN Nº 0036-2024/SBN-DGPE

San Isidro, 29 de abril de 2024

VISTO:

El expediente **1096-2023/SBNSDDI** que contiene el recurso de apelación presentado por el **MERCADO ZONAL 1RO. DE MAYO CONO NORTE DEL DISTRITO DE CIUDAD NUEVA**, representado por su presidente Sacarias Corila Pari, contra la Resolución 0076-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2024, que declaró improcedente la solicitud de la Oficina Ejecutiva de Administración de Bienes Inmuebles del Gobierno Regional de Tacna, respecto a la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** del área de 1 995.00 m², la cual forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el Asentamiento Humano Ampliación Proyecto Norte, Manzana K, Lote 1, Sector 02 Primero de Mayo, distrito de Ciudad Nueva, provincia y departamento de Tacna, inscrito a favor del Estado en la partida P20032354 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna, Zona Registral XIII-Sede Tacna, con CUS 48586 (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la SBN”), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley 29151¹ (en adelante “TUO de la Ley”), el Reglamento de la Ley 29151² (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;

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

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

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 50 y 51 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Resolución 0066-2022/SBN, el cual integra el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA y la Resolución 0064-2022/SBN, que aprobaron la Sección Primera y Sección Segunda del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “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 la SBN;

3. Que, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante “DGPE”), resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal I) del artículo 42 del “ROF de la SBN”;

4. Que, a través del Memorandum 0543-2024/SBN-DGPE-SDDI del 21 de febrero de 2024, la “SDDI” elevó el recurso de apelación presentado por el **MERCADO ZONAL 1RO. DE MAYO CONO NORTE DEL DISTRITO DE CIUDAD NUEVA**, representado por su presidente Sacarias Corila Pari, (en adelante “el Administrado”), para que sea resuelto en grado de apelación por la “DGPE”;

De la calificación formal del recurso de apelación

5. Que, mediante escrito presentado el 19 de febrero de 2024 [(S.I. 04308-2024), folio 102], el “administrado” interpone recurso de apelación contra la **Resolución 76-2024/SBN-DGPE-SDDI** del 31 de enero de 2024 [(en adelante la “Resolución impugnada”), folio 92], y solicita se declare la nulidad disponiendo la desafectación de “el predio”, conforme a los fundamentos que se detallan a continuación:

5.1 “El Administrado”, señala que parte de “el predio” tiene una pendiente abrupta y limitaciones por el tipo de suelo (limo arcilloso con presencia de sulfato y “lentes de caliche”) por lo que, materialmente es imposible ocuparlo en su integridad; sin perjuicio de ello, señala que, la mayor parte de “el predio” se encuentra ocupado, superando ampliamente el 67.02%, asimismo, manifiesta que ejerce posesión activa desde el 2002, año en que iniciaron la nivelación de una parte de “el predio”, y a la fecha se encontraría destinado para fines de comercio, por lo que, sostiene que dicha ocupación hace irreversible el uso o servicio público de “el predio”, debiendo la “SDDI” desafectarlo administrativamente;

5.2 Sostiene que, la evaluación de la “SDDI” se basa en un trabajo en gabinete, sin tomar en cuenta los medios probatorios que acreditan la posesión de su representada desde el 2002 y sin contar con trabajo de campo; por lo que, ha vulnerado el principio de debida motivación, por lo que debe declararse la nulidad de “la Resolución impugnada”;

6. Que, respecto a los numerales primero al cuarto del escrito de la apelación, describen los hechos que se encuentran documentados en autos y que -en rigor- no contradicen los argumentos que sustentan la “Resolución impugnada”, por lo que, no serán objeto de mayor análisis por parte de esta Dirección;

7. Que, asimismo, adjunta el escrito presentado el 19 de febrero de 2024 (S.I. 04308-2024), los siguientes documentos: **1)** Escrito del 12 de febrero de 2024 (folio 127); **2)** Constancia de posesión del 4 de junio de 2021 (folio 140); **3)** Declaración jurada del impuesto predial del 2009 (folio 141); **4)** Oficio 325-2005-A-MDCN-T del 28 de junio de 2005 (folio 142); **5)** Certificado de contribuyente 001-2021 del 1 de junio de 2021, emitido por la Municipalidad Distrital de Ciudad Nueva (folio 143); **6)** Certificado de contribuyente 001-2024 del 6 de febrero de 2024, emitido por la Municipalidad Distrital de Ciudad Nueva (folio 144); **7)** Record de facturación emitido por el EPS Tacna S.A. del 6 de febrero de 2024 (folio 145); **8)** Acuerdo de Consejo 0130 09 del 20 de julio de 2009 (folio 146); **9)** Constancia de posesión del 16 de noviembre de 2010 (folio 148); **10)** Resolución de Alcaldía 2112 09 del 7 de octubre de 2009 (folio 149); **11)** Resolución Municipal 22-2003 del 29 de noviembre de 2003 (folio 151); y, **12)** planos (folio 153);

8. Que, el 20 de marzo de 2024 (S.I. 07410-2024), “el Administrado” adjunto nueva documentación a su escrito de apelación: **1)** Oficio 325-2005-A-MDCN-T del 28 de junio de 2005; **2)** Oficio -2007-A-MDCN-T del 26 de octubre de 2007; **3)** Oficio 155-2018-A-MDCN-T del 19 de noviembre de 2018; **4)** Oficio 577-2017-AMDCN-T del 11 de septiembre de 2017; **5)** Acuerdo de Consejo Municipal 046-2018-MDCN-T del 17 de diciembre de 2018; **6)** Resolución 006-2020/SBN-DGPE del 8 de enero de 2020; **7)** Resolución de Alcaldía 129-2018-MDCN-T del 12 de marzo de 2018; **8)** Acuerdo de Consejo 038-2018-MDCN-T del 8 de noviembre de 2018; y, **9)** Oficio 577-2017-AMDCN-T del 11 de septiembre de 2017;

9. Que, a través del aplicativo web Reúnete Virtual de la SBN, la “DGPE”, otorgó el uso de la palabra solicitado por “el Administrado” para el día el 19 de marzo de 2024, a las 9:00 horas, mediante el enlace Google Meet <https://meet.google.com/gwk-jbyd-nhu>. En la audiencia virtual participaron por la SBN, el Director de la DGPE, Oswaldo Rojas Alvarado y el abogado Julio Salas Pinto; “el Administrado” representado por Sacarías Corila Pari en calidad de presidente del Mercado Zonal Primero de Mayo Cono Norte del distrito de Ciudad Nueva, en la cual se ratificó acerca de los puntos señalados en su recurso de apelación;

10. Que, en ese sentido, corresponde a esta Dirección calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por “el administrado” una vez superada dicha calificación, recién corresponderá emitir pronunciamiento sobre el fondo, es decir, sobre los argumentos idóneos que cuestionen la “Resolución impugnada”. En ese orden de ideas, sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:

10.1 El numeral 120.1) del artículo 120 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General³ (en adelante “TUO de la LPAG”), establece que, frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su

³ Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos;

- 10.2 Asimismo, el artículo 220⁴ del “TUO 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;

Legitimidad

- 10.3 Al respecto, el presupuesto procesal referido a la relación objetiva entre la identidad de la persona que recurre a la Administración (a través del derecho de petición, derecho de contradicción, entre otros) y el derecho subjetivo material o interés legítimo del cual señala ser titular la persona afectada, debe coincidir;
- 10.4 Mediante el Oficio 1346-2023-GGR-OEABI/GOB.EG.TACNA (S.I. 25609-2023 del 20 de setiembre de 2023) (folio 1), Jorge Mauricio Salcedo Candia, en su calidad de Jefe de la Oficina Ejecutiva de Administración de Bienes Inmuebles-OEABI del Gobierno Regional de Tacna (en adelante el “GORE”), hace de conocimiento que “el administrado” solicitó la compraventa del área de 2 280.83 m² (en adelante “área inicial”), la cual forma parte del predio inscrito en la partida P20032354 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna, Zona Registral XIII - Sede Tacna, al amparo de la causal prescrita en el numeral 3) del Artículo 222 del “Reglamento”, y precisa que, producto de la evaluación efectuada ha determinado que “el Administrado” cumple con sustentar la causal de venta invocada y ha comprobado la desnaturalización del predio; por lo cual, solicita que esta Superintendencia inicie las acciones para su desafectación administrativa. Es así que, se encuentra legitimada a cuestionar el acto impugnado;

Plazo

- 10.5 Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 de la citada Ley, concordado con el numeral 145.1) del artículo 145 del “TUO de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, ¡entendiéndose como quince (15) días hábiles;
- 10.6 La “Resolución impugnada” fue notificada al Gobierno Regional de Tacna el 9 de febrero de 2024, y presentó “el administrado” su recurso de apelación el 19 de febrero de 2024. En ese sentido, se tiene que presentó su recurso dentro del plazo legal establecido, conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la LPAG”;

⁴ Artículo 220.- Recurso de apelación

El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente 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.

11. Que, de lo expuesto en el décimo considerando de la presente resolución, al haberse determinado que el recurso de apelación presentado por “el administrado” sí cumple con los requisitos de forma, corresponde a esta Dirección admitir a trámite el referido recurso;

12. Que, asimismo, sin perjuicio del derecho de contradicción que pueda ejercer “el administrado”, esta Dirección, como instancia superior, se encuentra facultada para la revisión integral del expediente administrativo a fin de verificar la legalidad del procedimiento y garantizar el respeto del derecho de los administrados, conforme al numeral 7)⁵ del artículo 86, numeral 120.1) del artículo 120 del “TUO de LPAG”. De este modo, de la revisión de autos se advierte que la “SDDI” no se encuentra incurso en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10 del “TUO de la LPAG”;

Determinación de la cuestión de fondo

¿Corresponde desafectar “el predio” por encontrarse en parte destinado a la actividad de comercio?

Determinar la validez de la “Resolución impugnada”

Descripción de los hechos

13. Que, mediante el Oficio 1346-2023-GGR-OEABI/GOB.EG.TACNA (S.I. 25609-2023 del 20 de setiembre de 2023) (folio 1), “el GORE” hace de conocimiento que “el administrado” solicitó la compraventa del “área inicial”, al amparo de la causal prescrita en el numeral 3) del Artículo 222 del “Reglamento”, y precisa que, producto de la evaluación efectuada ha determinado que “el administrado” cumple con sustentar la causal de venta invocada y comprobado la desnaturalización del predio; por lo cual, solicita que esta Superintendencia inicie las acciones para su desafectación administrativa;

14. Que, producto de la evaluación efectuada a la documentación remitida por el “GORE”, la “SDDI” emitió el Informe Preliminar 1195-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de octubre de 2023 (folio 49), a través del cual determinó lo siguiente:

- El “área inicial” comprende tres (03) áreas, encontrándose dos (02) de ellas formando parte de predios de mayor extensión con inscripción registral: i) 1 995.35 m² inscrita en la partida P20032354 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna, Zona Registral XIII-Sede Tacna (87.48%); y, ii) 30.99 m², área de circulación del Asentamiento Humano Ampliación Proyecto Norte Sector 02, inscrito en la partida P20031249 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna, Zona Registral XIII - Sede Tacna (1.37%); y, 254.49 m² sin antecedente registral (11.15%).

⁵ Artículo 86.- Deberes de las autoridades en los procedimientos

(...)

7. Velar por la eficacia de las actuaciones procedimentales, procurando la simplificación en sus trámites, sin más formalidades que las esenciales para garantizar el respeto a los derechos de los administrados o para propiciar certeza en las actuaciones

- El área de 1 995.35 m² (área disponible en venta directa), no se encuentra afectado por concesiones mineras, líneas de alta tensión, comunidades campesinas, zonas arqueológicas, ni áreas naturales protegidas, en razón a que se encuentra en zona urbana consolidada;

15. Que, posteriormente el “GORE” a través del Oficio 1661-2023-GGROEABI/GOB.REG.TACNA [(S.I. 29712-2023 del 30 de octubre de 2023), folio 56], hizo de conocimiento de la “SDDI” que “el administrado” modificó el “área inicial” por la de 1 995.35 m² (“el predio”);

16. Que, con Informe Preliminar 125-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero de 2024 (folio 80), la “SDDI” señaló que de las imágenes obtenidas del programa Google Earth, se apreció lo siguiente:

- De las imágenes del programa Google Earth de Junio de 2010, se advierte ocupación parcial frente a la Avenida Internacional, conformada por parte techada y un sector detrás, sin techo y cercado, extensión que abarcaba aproximadamente el 35% del área solicitada; asimismo, se evidenció que a dicha fecha (Junio 2010), no existía el cerco perimétrico de concreto armado ubicado en dos (02) de sus frentes;

17. Que, mediante la “Resolución impugnada”, la “SDDI” declaró improcedente la solicitud de desafectación administrativa presentada por el “GORE”, respecto de “el predio”;

Del procedimiento de desafectación administrativa de predios de dominio público del Estado

18. Que, el “Reglamento” ha previsto el Subcapítulo XI para el procedimiento de desafectación de predios de dominio público, a través del cual posibilita a la SBN la emisión de una resolución que apruebe la desafectación administrativa de predios de dominio público;

19. Que, es de aplicación al presente procedimiento las normas que integran el Sistema Nacional de Bienes Estatales, en cuanto por su naturaleza sean compatibles;

De los argumentos de “el Administrado”

Sobre el primer argumento de la apelación

20. Que, respecto al primer argumento descrito en el quinto considerando de la presente resolución: “el Administrado” indica que, parte de “el predio” tiene una pendiente abrupta y limitaciones por el tipo de suelo (limo arcilloso con presencia de sulfato y “lentes de caliche”), por lo que, materialmente es imposible ocuparlo en su integridad; sin perjuicio de ello, señala que, la mayor parte de “el predio” se encuentra ocupado, superando ampliamente el 67.02%, asimismo, refiere que ejerce posesión activa desde el 2002, año en que iniciaron la nivelación de una parte de “el predio”, y a la fecha se encuentra destinado para fines de comercio, por lo que, sostiene que dicha ocupación

hace irreversible el uso o servicio público de “el predio”, debiendo la “SDDI” desafectarlo administrativamente:

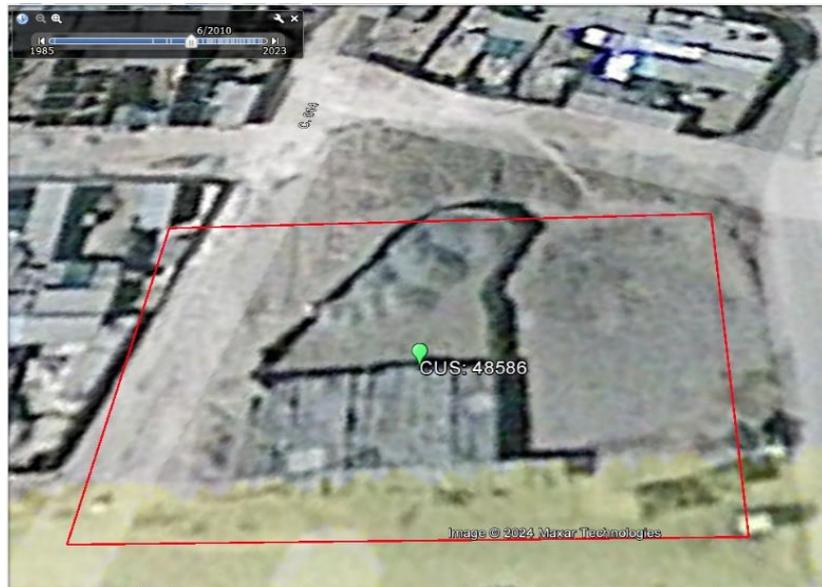
- 20.1** El ítem 3 del artículo 222 del “Reglamento”, establece como causal para la compraventa directa la **posesión consolidada** cuando el predio se encuentre **delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros**; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo **posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010**, fecha de entrada en vigencia de la Ley 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades;
- 20.2** Respecto de la “desafectación de predios de dominio público”, el numeral 92.1) del artículo 92 del “Reglamento”, dispone que “de manera excepcional y siempre que el predio haya perdido la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público, puede desafectarse la condición de dominio público de un predio pasando a ser de dominio privado a efectos que se encuentre habilitado para el otorgamiento de algún tipo de derecho sobre aquél, previamente calificado como viable”;
- 20.3** En ese sentido, si bien es cierto el “GORE” es la entidad encargada de evaluar y brindar conformidad al procedimiento de compraventa directa iniciado a solicitud de “el administrado”, en virtud a las competencias transferencias; no es menos cierto, que esta Superintendencia es la encargada del procedimiento de desafectación de “el predio”, para lo cual debe evaluar la **perdida de la naturaleza o condición de dominio público de “el predio” y revisar los informes que sustentan el procedimiento administrativo calificado como viable**;
- 20.4** En el presente caso, el Informe 217-2022-OEABI-B01/GOB.RE.TACNA del 04 de octubre de 2022 (folio 35), recoge la información obtenida de la inspección a campo efectuada el 2 de agosto de 2022, por profesionales del “GORE”, habiéndose verificado entre otros aspectos, que a dicha fecha: **i)** la mayor parte del “área inicial” contaba con ocupación a través de los 115 puestos conformantes del mercado; **ii)** se encontraba totalmente cercado por muro de concreto; **iii)** se cumple con el uso para el cual está siendo solicitado; y, **iv)** se presenta posesión consolidada por parte de dicho mercado;
- 20.5** Con el Informe 288-2022-OEABI-B01/GOB.REG.TACNA del 25 de noviembre de 2022 (folio 28), Informe 316-2022-GGR-OEABI/GOB.REG.TACNA del 25 de noviembre de 2022 (folio 24) e Informe 001-2023-OEABI-B01/GOB.REG.TACNA del 16 de febrero de 2023 (folio 19 vuelta), el “GORE” realiza la calificación sustantiva del procedimiento de compraventa directa de “el predio”, concluyendo que “el administrado” ha cumplido con los requisitos establecidos en la causal prevista en el numeral 3) del artículo 222 del “Reglamento”; sin embargo, se advierte que, el

“GORE” no ha sustentado si “el predio” se encontraba delimitado y ocupado en su mayor parte con anterioridad al 25 de noviembre de 2010;

- 20.6** En el informe 233-2023-OEABI-B01/GOB.REG.TACNA del 19 de septiembre de 2023 (folio 2), el “GORE” indica que, como resultado de la inspección ocular se determinó que **el “área inicial” se encuentra cercado en su totalidad; y de las imágenes satelitales de Google Earth, se advierte que el “área inicial” se encuentra ocupada desde antes del 2010;** asimismo, concluye que, en la evaluación del procedimiento se ha comprobado la desnaturalización de “el predio” y se ha constatado que “el administrado” ha cumplido con sustentar de manera conjunta los requisitos que exige la causal prevista en el numeral 3) del artículo 222 del “Reglamento”;
- 20.7** Con Informe Preliminar 01195-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de octubre de 2023 (folio 49), la “SDDI” señaló que la Subdirección de Supervisión de la SBN, realizó una inspección técnica al predio el 21 de julio de 2017, advirtiéndose que en el lado frontal a la Av. Internacional no se contaba con delimitación que impida el acceso de terceros ajenos al predio, lo cual se desprende de las respectivas muestras fotográficas, e indicó que la infraestructura destinada al mercado ha sido levantada con materiales ligeros y removibles;
- 20.8** Con Oficio 05010-2023/SBN-DGPE-SDDI del 07 de noviembre de 2023 (folio 69), la “SDDI” informó al “GORE” que la sola ocupación de “el predio” no constituye ni sustenta la desnaturalización del dominio público sino que debe evaluarse si dicha ocupación hace irreversible el uso o servicio público, más aún cuando de la revisión del Informe 217-2022-OEABI-B01/GOB.REG.TACNA del 04 de octubre de 2022 y de su Anexo 002-2022-B01-OEABI/GOB.REG.TACNA (inspección técnica), se señaló que: “(...)se puede apreciar que la mayor parte del predio cuenta con ocupación a través de los puestos conformantes del mercado, a través de estructuras de carácter provisional...(...)”, razón por la cual, se solicitó aclaración respecto a las condiciones de ocupación;
- 20.9** Mediante Oficio 1833-2023-GGR-OEABI/GOB.REG.TACNA, presentado el 22 de noviembre de 2023 (folio 73), el “GORE” remitió el Informe 303-2023-OEABIB01/GOB.REG.TACNA del 22 de noviembre de 2022 (folio 74), con la finalidad de subsanar la observación formulada por la “SDDI”, concluyendo que realizada la inspección a “el predio”, la infraestructura del Mercado 1ro de Mayo cuenta con obras de carácter permanente como el módulo de servicios complementarios (servicios higiénicos públicos) y el cerco perimétrico de concreto armado ubicado en los dos de sus frentes; asimismo, también posee obras de carácter provisional compuesta principalmente por los módulos destinados a puestos de venta;
- 20.10** Con Informe Preliminar 00125-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero de 2024 (folio 80), la “SDDI” indica que, de acuerdo a lo señalado en el “Reglamento”, respecto a la causal de posesión consolidada, el predio debe

estar delimitado y destinado en su mayor parte para fines comerciales, recreaciones, entre otros, y la posesión se debe ejercer con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo cual, señala que, de la imagen Google Earth de junio de 2010, se aprecia ocupación frente a la avenida internacional, extensión que abarca aproximadamente el 35% de “el predio”, y no se visualiza el cerco perimétrico de concreto armado ni el módulo de servicios complementarios; mientras que, en la imagen Google Earth de diciembre de 2012, se aprecia que se mantiene la ocupación parcial frente a la avenida Internacional y se visualiza el cerco perimétrico en dos de sus frentes;

Vista satelital de 2010



Vista satelital de 2012



20.11 De lo expuesto, se puede colegir que, las obras civiles de carácter permanente, descritas por el “GORE” a través del Informe 303-2023-

OEABIB01/GOB.REG.TACNA, se efectuaron con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, y la ocupación existente al 2010 en “el predio” es de aproximadamente el 35%; sin embargo, en el recurso de apelación, “el administrado” señaló que al 2010 se encuentra en posesión activa del 67.02% del área solicitada; sin sustentar dicha ocupación documentalmente, ni precisar si “el predio” se encontraba delimitado, a fin de cumplir con lo establecido en el numeral 3) del artículo 222 del “Reglamento”; en consecuencia, no contradice lo corroborado en las imágenes de satélite de Google Earth.

- 20.12** De la revisión de los documentos presentados a esta Superintendencia con la S.I. 04308-2024 y S.I. 07410-2024, identificados en los considerados séptimo y octavo de la presente resolución, se advierte que “el administrado” adjuntó al recurso de apelación la Constancia de posesión del 16 de noviembre de 2010, Declaración jurada del impuesto predial del 2009, Acuerdo de Consejo 0130 09 del 20 de julio de 2009, Resolución de Alcaldía 2112 09 del 7 de octubre de 2009 y Resolución Municipal 22-2003 del 29 de noviembre de 2003, los cuales si bien es cierto fueron emitidos con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, no indican que “el predio” haya estado delimitado ni demuestran que estuvo ocupado en su mayor parte, conforme a lo establecido en el numeral 3) del artículo 222 del “Reglamento”; en consecuencia, no contradicen lo corroborado en las imágenes de satélite de Google Earth y Ficha Técnica 1525-2017/SBN-DGPE-SDS del 31 de julio de 2017;
- 20.13** Asimismo, adjuntó al escrito de apelación, la Constancia de posesión del 4 de junio de 2021, Certificado de contribuyente 001-2021 del 1 de junio de 2021, emitido por la Municipalidad Distrital de Ciudad Nueva, Certificado de contribuyente 001-2024 del 6 de febrero de 2024, emitido por la Municipalidad Distrital de Ciudad Nueva, Record de facturación emitido por el EPS Tacna S.A. del 6 de febrero de 2024, Acuerdo de Consejo Municipal 046-2018-MDCN-T del 17 de diciembre de 2018, Resolución de Alcaldía 129-2018-MDCN-T del 12 de marzo de 2018, y Acuerdo de Consejo 038-2018-MDCN-T del 8 de noviembre de 2018; los cuales fueron emitidos después del 25 de noviembre de 2010, y no acreditan la delimitación ni ocupación de la mayor parte de “el predio” antes de dicha fecha;
- 20.14** Que, de lo expuesto, se desprende que, **“el predio” no se encontraba delimitado ni ocupado en su mayor parte con anterioridad al 25 de noviembre de 2010**, conforme a lo establecido en el numeral 3) del artículo 222 del “Reglamento”; razón por la cual, la “SDDI” a través de la “Resolución impugnada” declaró improcedente la solicitud de desafectación de “el predio” solicitado por la Oficina ejecutiva de Administración de Bienes Inmuebles del Gobierno Regional de Tacna, respecto de la desafectación administrativa, toda vez que, en el procedimiento de desafectación, **no solo se evalúa la pérdida de la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público, sino que también, se revisa la información proporcionada por el “GORE” respecto al procedimiento calificado como viable**, en la medida que la desafectación

administrativa tiene naturaleza excepcional. En ese sentido, debe desestimarse el primer argumento de “el administrado”.

21. Que, respecto al segundo argumento descrito en el quinto considerando de la presente resolución: “el Administrado” indica que, la evaluación de la “SDDI” se basa en un trabajo en gabinete, sin tomar en cuenta los medios probatorios que acreditan la posesión de su representada desde el 2002 y sin contar con trabajo de campo; por lo que, ha vulnerado el principio de debida motivación, debiendo declararse la nulidad de “la Resolución impugnada”:

- 21.1** Respecto de la desafectación de predios de dominio público, el numeral 92.1) del artículo 92 del “Reglamento”, dispone que “de manera excepcional y siempre que el predio haya perdido la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público, puede desafectarse la condición de dominio público de un predio pasando a ser de dominio privado a efectos que se encuentre habilitado para el otorgamiento de algún tipo de derecho sobre aquél, previamente calificado como viable”; (subrayado nuestro)
- 21.2** El numeral 92.4) del artículo 92 del “Reglamento”, señala que, “la pérdida de la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público de un predio estatal se evalúa y se sustenta según cada caso, debiendo analizarse la pérdida de la finalidad pública del predio, en atención a su ubicación, extensión, ámbito, entre otras características, priorizándose el interés colectivo sobre el interés particular, lo cual es plasmado en un informe técnico legal”;
- 21.3** En el presente caso, en aplicación de lo señalado en el artículo 92 del “Reglamento”, la “SDDI” realizó la evaluación de la solicitud de desafectación de “el predio” a través del Informe Técnico Legal 081-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2024 (**folio 86**), el cual tuvo como sustento el Informe Preliminar 01195-2023/SBN-DGPE-SDDI, Informe Preliminar 00125-2024/SBN-DGPE-SDDI, y la supervisión realizada por la Subdirección de Supervisión el 21 de julio de 2017, recogida en la Ficha Técnica 1525-2017/SBN-DGPE-SDS del 31 de julio de 2017; asimismo, se debe indicar que la norma no prevé como requisito para la evaluación de la desafectación la inspección del predio;
- 21.4** Asimismo, se precisar que, el “GORE” se encuentra a cargo del procedimiento de compraventa directa por la causal prescrita en el numeral 3 del Artículo 222 de “el Reglamento”, iniciado a solicitud de “el Administrado”, por lo cual, es la entidad encargada de evaluar los medios probatorios que acrediten la posesión y delimitación de “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010; mientras que, la “SDDI” es la encargada de evaluar la **desafectación** en el marco de lo establecido en el “Reglamento” y lo señalado por el “GORE”, que califica como viable el procedimiento de compraventa directa;
- 21.5** Por lo expuesto, se advierte que la “SDDI” evaluó el procedimiento de desafectación de acuerdo a lo establecido en el “Reglamento” y teniendo en

cuenta que tiene naturaleza excepcional; por lo cual, la “Resolución impugnada” se encuentra debidamente justificada y motivada⁶, con base a los informes técnicos y a la normativa especial con la cuenta la “SDDI”, observando el Principio de Legalidad⁷, establecido en nuestro “TUO de la LPAG”. En ese sentido, debe desestimarse el segundo argumento de “el administrado”;

22. Que, por lo expuesto, corresponde confirmar “la Resolución impugnada”, declarar infundado el recurso de apelación y dar por agotada la vía administrativa;

De conformidad con lo previsto por el “TUO de la Ley”, el “Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el “TUO de la LPAG”, y la Resolución 002-2023/SBN del 9 de enero de 2023;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO 1°.- Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto el **MERCADO ZONAL 1RO. DE MAYO CONO NORTE DEL DISTRITO DE CIUDAD NUEVA**, representado por su presidente Sacarías Corila Pari, contra la Resolución 76-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2024; conforme a los fundamentos expuestos, dándose por agotada la vía administrativa.

ARTÍCULO 2°.- CONFIRMAR el contenido de la Resolución 76-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2024.

ARTÍCULO 3°.- NOTIFICAR la presente Resolución conforme a Ley.

ARTÍCULO 4°- DISPONER que la presente Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, comuníquese y publíquese

Firmado por:
OSWALDO ROJAS ALVARADO
Director
Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal

⁶ “(...) El acto administrativo debe estar debidamente motivado en proporción al contenido y conforme al ordenamiento jurídico; La motivación deberá ser expresa, mediante una relación concreta y directa de los hechos probados relevantes del caso específico, y la exposición de las razones jurídicas y normativas que con referencia directa a los anteriores justifican el acto adoptado. Puede motivarse mediante la declaración de conformidad con los fundamentos y conclusiones de anteriores dictámenes, decisiones o informes obrantes en el expediente, a condición de que se les identifique de modo certero, y que por esta situación constituyan parte integrante del respectivo acto (...)” STC 04123-2011-PA/TC.

⁷ ARTÍCULO IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el cual dispone: Principio de legalidad.

- Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas.

INFORME N° 00186-2024/SBN-DGPE

PARA : **OSWALDO ROJAS ALVARADO**
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **MARÍA DELGADO HEREDIA**
Asesor Legal

ASUNTO : Recurso de apelación contra la Resolución 0076-2024/SBN-DGPE-SDDI

REFERENCIA : a) Memorándum 0543-2024/SBN-DGPE-SDAPE
b) S.I. 04308-2024
c) Expediente 1096-2023/SBNSDDI

FECHA : San Isidro, 29 de abril de 2024

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 (en adelante la “DGPE”), el recurso de apelación presentado por el **MERCADO ZONAL 1RO. DE MAYO CONO NORTE DEL DISTRITO DE CIUDAD NUEVA**, representado por su presidente Sacarias Corila Pari, contra la Resolución 0076-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2024, que declaró improcedente la solicitud de la Oficina Ejecutiva de Administración de Bienes Inmuebles del Gobierno Regional de Tacna, respecto a la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** del área de 1 995.00 m², la cual forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el Asentamiento Humano Ampliación Proyecto Norte, Manzana K, Lote 1, Sector 02 Primero de Mayo, distrito de Ciudad Nueva, provincia y departamento de Tacna, inscrito a favor del Estado en la partida P20032354 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna, Zona Registral XIII-Sede Tacna, con CUS 48586 (en adelante “el predio”).

I. ANTECEDENTES:

- 1.1 Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la SBN”), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley 29151¹ (en adelante “TUO de la Ley”), el Reglamento de la Ley 29151² (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.
- 1.2 Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 50 y 51 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Resolución 0066-2022/SBN, el cual integra el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA y la Resolución 0064-2022/SBN, que aprobaron la Sección Primera y Sección Segunda del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “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 la SBN.

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

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



- 1.3 Corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante “DGPE”), resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal I) del artículo 42 del “ROF de la SBN”.
- 1.4 A través del Memorándum 0543-2024/SBN-DGPE-SDDI del 21 de febrero de 2024, la “SDDI” elevó el recurso de apelación presentado por el **MERCADO ZONAL 1RO. DE MAYO CONO NORTE DEL DISTRITO DE CIUDAD NUEVA**, representado por su presidente Sacarias Corila Pari, (en adelante “el Administrado”), para que sea resuelto en grado de apelación por la “DGPE”.

II. ANÁLISIS:

De la calificación formal del recurso de apelación

- 2.1 Mediante escrito presentado el 19 de febrero de 2024 [(S.I. 04308-2024), folio 102], el “administrado” interpone recurso de apelación contra la **Resolución 76-2024/SBN-DGPE-SDDI** del 31 de enero de 2024 [(en adelante la “Resolución impugnada”), folio 92], y solicita se declare la nulidad disponiendo la desafectación de “el predio”, conforme a los fundamentos que se detallan a continuación:
 - 2.1.1 “El Administrado”, señala que parte de “el predio” tiene una pendiente abrupta y limitaciones por el tipo de suelo (limo arcilloso con presencia de sulfato y “lentes de caliche”) por lo que, materialmente es imposible ocuparlo en su integridad; sin perjuicio de ello, señala que, la mayor parte de “el predio” se encuentra ocupado, superando ampliamente el 67.02%, asimismo, manifiesta que ejerce posesión activa desde el 2002, año en que iniciaron la nivelación de una parte de “el predio”, y a la fecha se encontraría destinado para fines de comercio, por lo que, sostiene que dicha ocupación hace irreversible el uso o servicio público de “el predio”, debiendo la “SDDI” desafectarlo administrativamente.
 - 2.1.2 Sostiene que, la evaluación de la “SDDI” se basa en un trabajo en gabinete, sin tomar en cuenta los medios probatorios que acreditan la posesión de su representada desde el 2002 y sin contar con trabajo de campo; por lo que, ha vulnerado el principio de debida motivación, por lo que debe declararse la nulidad de “la Resolución impugnada”.
- 2.2 Respecto a los numerales primero al cuarto del escrito de la apelación, describen los hechos que se encuentran documentados en autos y que -en rigor- no contradicen los argumentos que sustentan la “Resolución impugnada”, por lo que, no serán objeto de mayor análisis por parte de esta Dirección.
- 2.3 Asimismo, adjunta el escrito presentado el 19 de febrero de 2024 (S.I. 04308-2024), los siguientes documentos: **1)** Escrito del 12 de febrero de 2024 (folio 127); **2)** Constancia de posesión del 4 de junio de 2021 (folio 140); **3)** Declaración jurada del impuesto predial del 2009 (folio 141); **4)** Oficio 325-2005-A-MDCN-T del 28 de junio de 2005 (folio 142); **5)** Certificado de contribuyente 001-2021 del 1 de junio de 2021, emitido por la Municipalidad Distrital de Ciudad Nueva (folio 143); **6)** Certificado de contribuyente 001-2024 del 6 de febrero de 2024, emitido por la Municipalidad Distrital de Ciudad Nueva (folio 144); **7)** Record de facturación emitido por el EPS Tacna S.A. del 6 de febrero de 2024 (folio 145); **8)** Acuerdo de Consejo 0130 09 del 20 de julio de 2009 (folio 146); **9)** Constancia de posesión del 16 de noviembre de 2010 (folio 148); **10)** Resolución de Alcaldía 2112 09 del 7 de octubre de 2009 (folio 149); **11)** Resolución Municipal 22-2003 del 29 de noviembre de 2003 (folio 151); y, **12)** planos (folio 153).
- 2.4 El 20 de marzo de 2024 (S.I. 07410-2024), “el Administrado” adjunta nueva documentación a su escrito de apelación: **1)** Oficio 325-2005-A-MDCN-T del 28 de junio de 2005; **2)** Oficio



-2007-A-MDCN-T del 26 de octubre de 2007; **3)** Oficio 155-2018-A-MDCN-T del 19 de noviembre de 2018; **4)** Oficio 577-2017-AMDCN-T del 11 de septiembre de 2017; **5)** Acuerdo de Consejo Municipal 046-2018-MDCN-T del 17 de diciembre de 2018; **6)** Resolución 006-2020/SBN-DGPE del 8 de enero de 2020; **7)** Resolución de Alcaldía 129-2018-MDCN-T del 12 de marzo de 2018; **8)** Acuerdo de Consejo 038-2018-MDCN-T del 8 de noviembre de 2018; y, **9)** Oficio 577-2017-AMDCN-T del 11 de septiembre de 2017.

- 2.5 A través del aplicativo web Reúnete Virtual de la SBN, la “DGPE”, otorgó el uso de la palabra solicitado por “el Administrado” para el día el 19 de marzo de 2024, a las 9:00 horas, mediante el enlace Google Meet <https://meet.google.com/gwk-jbyd-nhu>. En la audiencia virtual participaron por la SBN, el Director de la DGPE, Oswaldo Rojas Alvarado y el abogado Julio Salas Pinto; “el Administrado” representado por Sacarías Corila Pari en calidad de presidente del Mercado Zonal Primero de Mayo Cono Norte del distrito de Ciudad Nueva, en la cual se ratificó acerca de los puntos señalados en su recurso de apelación.
- 2.6 En ese sentido, corresponde a esta Dirección calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por “el administrado” una vez superada dicha calificación, recién corresponderá emitir pronunciamiento sobre el fondo, es decir, sobre los argumentos idóneos que cuestionen la “Resolución impugnada”. En ese orden de ideas, sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:

2.6.1 El numeral 120.1) del artículo 120 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General³ (en adelante “TUO de la LPAG”), establece que, frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos.

2.6.2 Asimismo, el artículo 220⁴ del “TUO 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.

Legitimidad

2.6.3 Al respecto, el presupuesto procesal referido a la relación objetiva entre la identidad de la persona que recurre a la Administración (a través del derecho de petición, derecho de contradicción, entre otros) y el derecho subjetivo material o interés legítimo del cual señala ser titular la persona afectada, debe coincidir.

2.6.4 Mediante el Oficio 1346-2023-GGR-OEABI/GOB.EG.TACNA (S.I. 25609-2023 del 20 de setiembre de 2023) (folio 1), Jorge Mauricio Salcedo Candia, en su calidad de Jefe de la Oficina Ejecutiva de Administración de Bienes Inmuebles-OEABI del Gobierno Regional de Tacna (en adelante el “GORE”), hace de conocimiento que “el administrado” solicitó la compraventa del área de 2 280.83 m² (en adelante “área inicial”), la cual forma parte del predio inscrito en la partida P20032354 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna, Zona Registral XIII - Sede Tacna, al amparo de la causal prescrita en el numeral 3) del Artículo 222 del “Reglamento”, y precisa que, producto de la evaluación efectuada ha determinado que “el Administrado” cumple con sustentar la causal de venta

³ Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

⁴ **Artículo 220.- Recurso de apelación**

El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente 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.



invocada y ha comprobado la desnaturalización del predio; por lo cual, solicita que esta Superintendencia inicie las acciones para su desafectación administrativa. Es así que, se encuentra legitimada a cuestionar el acto impugnado.

Plazo

2.6.5 Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 de la citada Ley, concordado con el numeral 145.1) del artículo 145 del “TUO de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, entendiéndose como quince (15) días hábiles.

2.6.6 La “Resolución impugnada” fue notificada al Gobierno Regional de Tacna el 9 de febrero de 2024, y presentó “el administrado” su recurso de apelación el 19 de febrero de 2024. En ese sentido, se tiene que presentó su recurso dentro del plazo legal establecido, conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la LPAG”.

2.7 De lo expuesto en el numeral 2.6) del presente informe, al haberse determinado que el recurso de apelación presentado por “el administrado” sí cumple con los requisitos de forma, corresponde a esta Dirección admitir a trámite el referido recurso.

2.8 Asimismo, sin perjuicio del derecho de contradicción que pueda ejercer “el administrado”, esta Dirección, como instancia superior, se encuentra facultada para la revisión integral del expediente administrativo a fin de verificar la legalidad del procedimiento y garantizar el respeto del derecho de los administrados, conforme al numeral 7)⁵ del artículo 86, numeral 120.1) del artículo 120 del “TUO de LPAG”. De este modo, de la revisión de autos se advierte que la “SDDI” no se encuentra incurso en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10 del “TUO de la LPAG”.

Determinación de la cuestión de fondo

¿Corresponde desafectar “el predio” por encontrarse en parte destinado a la actividad de comercio?

Determinar la validez de la “Resolución impugnada”

Descripción de los hechos

2.9 Mediante el Oficio 1346-2023-GGR-OEABI/GOB.EG.TACNA (S.I. 25609-2023 del 20 de setiembre de 2023) (folio 1), “el GORE” hace de conocimiento que “el administrado” solicitó la compraventa del “área inicial”, al amparo de la causal prescrita en el numeral 3) del Artículo 222 del “Reglamento”, y precisa que, producto de la evaluación efectuada ha determinado que “el administrado” cumple con sustentar la causal de venta invocada y comprobado la desnaturalización del predio; por lo cual, solicita que esta Superintendencia inicie las acciones para su desafectación administrativa.

2.10 Producto de la evaluación efectuada a la documentación remitida por el “GORE”, la “SDDI” emitió el Informe Preliminar 1195-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de octubre de 2023 (folio 49), a través del cual determinó lo siguiente:

- El “área inicial” comprende tres (03) áreas, encontrándose dos (02) de ellas formando parte de predios de mayor extensión con inscripción registral: i) 1

⁵ Artículo 86.- Deberes de las autoridades en los procedimientos

(...)

7. Velar por la eficacia de las actuaciones procedimentales, procurando la simplificación en sus trámites, sin más formalidades que las esenciales para garantizar el respeto a los derechos de los administrados y para propiciar certeza en las actuaciones.



995.35 m² inscrita en la partida P20032354 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna, Zona Registral XIII-Sede Tacna (87.48%); y, ii) 30.99 m², área de circulación del Asentamiento Humano Ampliación Proyecto Norte Sector 02, inscrito en la partida P20031249 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna, Zona Registral XIII - Sede Tacna (1.37%); y, 254.49 m² sin antecedente registral (11.15%).

- El área de 1 995.35 m² (área disponible en venta directa), no se encuentra afectado por concesiones mineras, líneas de alta tensión, comunidades campesinas, zonas arqueológicas, ni áreas naturales protegidas, en razón a que se encuentra en zona urbana consolidada.

2.11 Posteriormente el “GORE” a través del Oficio 1661-2023-GGROEABI/GOB.REG.TACNA [(S.I. 29712-2023 del 30 de octubre de 2023), folio 56], hizo de conocimiento de la “SDDI” que “el administrado” modificó el “área inicial” por la de 1 995.35 m² (“el predio”).

2.12 Con Informe Preliminar 125-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero de 2024 (folio 80), la “SDDI” señaló que de las imágenes obtenidas del programa Google Earth, se apreció lo siguiente:

- De las imágenes del programa Google Earth de Junio de 2010, se advierte ocupación parcial frente a la Avenida Internacional, conformada por parte techada y un sector detrás, sin techo y cercado, extensión que abarcaba aproximadamente el 35% del área solicitada; asimismo, se evidenció que a dicha fecha (Junio 2010), no existía el cerco perimétrico de concreto armado ubicado en dos (02) de sus frentes.

2.13 Mediante la “Resolución impugnada”, la “SDDI” declaró improcedente la solicitud de desafectación administrativa presentada por el “GORE”, respecto de “el predio”.

Del procedimiento de desafectación administrativa de predios de dominio público del Estado

2.14 El “Reglamento” ha previsto el Subcapítulo XI para el procedimiento de desafectación de predios de dominio público, a través del cual posibilita a la SBN la emisión de una resolución que apruebe la desafectación administrativa de predios de dominio público.

2.15 Es de aplicación al presente procedimiento las normas que integran el Sistema Nacional de Bienes Estatales, en cuanto por su naturaleza sean compatibles.

De los argumentos de “el Administrado”

Sobre el primer argumento de la apelación

2.16 Respecto al primer argumento descrito en el numeral 2.1.1) del presente informe: “el Administrado” indica que, parte de “el predio” tiene una pendiente abrupta y limitaciones por el tipo de suelo (limo arcilloso con presencia de sulfato y “lentes de caliche”), por lo que, materialmente es imposible ocuparlo en su integridad; sin perjuicio de ello, señala que, la mayor parte de “el predio” se encuentra ocupado, superando ampliamente el 67.02%, asimismo, refiere que ejerce posesión activa desde el 2002, año en que iniciaron la nivelación de una parte de “el predio”, y a la fecha se encuentra destinado para fines de comercio, por lo que, sostiene que dicha ocupación hace irreversible el uso o servicio público de “el predio”, debiendo la “SDDI” desafectarlo administrativamente:

2.16.1 El ítem 3 del artículo 222 del “Reglamento”, establece como causal para la compraventa directa la **posesión consolidada** cuando el predio se encuentre **delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros;** y, el solicitante



acredite que viene ejerciendo **posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010**, fecha de entrada en vigencia de la Ley 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

- 2.16.2 Respecto de la “desafectación de predios de dominio público”, el numeral 92.1) del artículo 92 del “Reglamento”, dispone que “de manera excepcional y siempre que el predio haya perdido la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público, puede desafectarse la condición de dominio público de un predio pasando a ser de dominio privado a efectos que se encuentre habilitado para el otorgamiento de algún tipo de derecho sobre aquél, previamente calificado como viable”.
- 2.16.3 En ese sentido, si bien es cierto el “GORE” es la entidad encargada de evaluar y brindar conformidad al procedimiento de compraventa directa iniciado a solicitud de “el administrado”, en virtud a las competencias transferencias; no es menos cierto, que esta Superintendencia es la encargada del procedimiento de desafectación de “el predio”, para lo cual debe evaluar la **perdida de la naturaleza o condición de dominio público de “el predio” y revisar los informes que sustentan el procedimiento administrativo calificado como viable**.
- 2.16.4 En el presente caso, el Informe 217-2022-OEABI-B01/GOB.RE.TACNA del 04 de octubre de 2022 (folio 35), recoge la información obtenida de la inspección a campo efectuada el 2 de agosto de 2022, por profesionales del “GORE”, habiéndose verificado entre otros aspectos, que a dicha fecha: **i)** la mayor parte del “área inicial” contaba con ocupación a través de los 115 puestos conformantes del mercado; **ii)** se encontraba totalmente cercado por muro de concreto; **iii)** se cumple con el uso para el cual está siendo solicitado; y, **iv)** se presenta posesión consolidada por parte de dicho mercado.
- 2.16.5 Con el Informe 288-2022-OEABI-B01/GOB.REG.TACNA del 25 de noviembre de 2022 (folio 28), Informe 316-2022-GGR-OEABI/GOB.REG.TACNA del 25 de noviembre de 2022 (folio 24) e Informe 001-2023-OEABI-B01/GOB.REG.TACNA del 16 de febrero de 2023 (folio 19 vuelta), el “GORE” realiza la calificación sustantiva del procedimiento de compraventa directa de “el predio”, concluyendo que “el administrado” ha cumplido con los requisitos establecidos en la causal prevista en el numeral 3) del artículo 222 del “Reglamento”; sin embargo, se advierte que, el “GORE” no ha sustentado si “el predio” se encontraba delimitado y ocupado en su mayor parte con anterioridad al 25 de noviembre de 2010.
- 2.16.6 En el informe 233-2023-OEABI-B01/GOB.REG.TACNA del 19 de septiembre de 2023 (folio 2), el “GORE” indica que, como resultado de la inspección ocular se determinó que **el “área inicial” se encuentra cercado en su totalidad; y de las imágenes satelitales de Google Earth, se advierte que el “área inicial” se encuentra ocupada desde antes del 2010**; asimismo, concluye que, en la evaluación del procedimiento se ha comprobado la desnaturalización de “el predio” y se ha constatado que “el administrado” ha cumplido con sustentar de manera conjunta los requisitos que exige la causal prevista en el numeral 3) del artículo 222 del “Reglamento”.
- 2.16.7 Con Informe Preliminar 01195-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de octubre de 2023 (folio 49), la “SDDI” señaló que la Subdirección de Supervisión de la SBN, realizó una inspección técnica al predio el 21 de julio de 2017, advirtiéndose que en el lado frontal a la Av. Internacional no se contaba con delimitación que impida el acceso de terceros ajenos al predio, lo cual se desprende de las respectivas muestras fotográficas, e indicó que la infraestructura destinada al mercado ha sido levantada con materiales ligeros y removibles.



- 2.16.8 Con Oficio 05010-2023/SBN-DGPE-SDDI del 07 de noviembre de 2023 (folio 69), la “SDDI” informó al “GORE” que la sola ocupación de “el predio” no constituye ni sustenta la desnaturalización del dominio público sino que debe evaluarse si dicha ocupación hace irreversible el uso o servicio público, más aún cuando de la revisión del Informe 217-2022-OEABI-B01/GOB.REG.TACNA del 04 de octubre de 2022 y de su Anexo 002-2022-B01-OEABI/GOB.REG.TACNA (inspección técnica), se señaló que: “(...)se puede apreciar que la mayor parte del predio cuenta con ocupación a través de los puestos conformantes del mercado, a través de estructuras de carácter provisional...”, razón por la cual, se solicitó aclaración respecto a las condiciones de ocupación.
- 2.16.9 Mediante Oficio 1833-2023-GGR-OEABI/GOB.REG.TACNA, presentado el 22 de noviembre de 2023 (folio 73), el “GORE” remitió el Informe 303-2023-OEABIB01/GOB.REG.TACNA del 22 de noviembre de 2022 (folio 74), con la finalidad de subsanar la observación formulada por la “SDDI”, concluyendo que realizada la inspección a “el predio”, la infraestructura del Mercado 1ro de Mayo cuenta con obras de carácter permanente como el módulo de servicios complementarios (servicios higiénicos públicos) y el cerco perimétrico de concreto armado ubicado en los dos de sus frentes; asimismo, también posee obras de carácter provisional compuesta principalmente por los módulos destinados a puestos de venta.
- 2.16.10 Con Informe Preliminar 00125-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero de 2024 (folio 80), la “SDDI” indica que, de acuerdo a lo señalado en el “Reglamento”, respecto a la causal de posesión consolidada, el predio debe estar delimitado y destinado en su mayor parte para fines comerciales, recreaciones, entre otros, y la posesión se debe ejercer con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo cual, señala que, de la imagen Google Earth de junio de 2010, se aprecia ocupación frente a la avenida internacional, extensión que abarca aproximadamente el 35% de “el predio”, y no se visualiza el cerco perimétrico de concreto armado ni el módulo de servicios complementarios; mientras que, en la imagen Google Earth de diciembre de 2012, se aprecia que se mantiene la ocupación parcial frente a la avenida Internacional y se visualiza el cerco perimétrico en dos de sus frentes.

Vista satelital de 2010



Vista satelital de 2012



- 2.16.11 De lo expuesto, se puede colegir que, las obras civiles de carácter permanente, descritas por el “GORE” a través del Informe 303-2023-OEABIB01/GOB.REG.TACNA, se efectuaron con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, y la ocupación existente al 2010 en “el predio” es de aproximadamente el 35%; sin embargo, en el recurso de apelación, “el administrado” señaló que al 2010 se encuentra en posesión activa del 67.02% del área solicitada; sin sustentar dicha ocupación documentalmente, ni precisar si “el predio” se encontraba delimitado, a fin de cumplir con lo establecido en el numeral 3) del artículo 222 del “Reglamento”; en consecuencia, no contradice lo corroborado en las imágenes de satélite de Google Earth.
- 2.16.12 De la revisión de los documentos presentados a esta Superintendencia con la S.I. 04308-2024 y S.I. 07410-2024, identificados en los considerados séptimo y octavo de la presente resolución, se advierte que “el administrado” adjuntó al recurso de apelación la Constancia de posesión del 16 de noviembre de 2010, Declaración jurada del impuesto predial del 2009, Acuerdo de Consejo 0130 09 del 20 de julio de 2009, Resolución de Alcaldía 2112 09 del 7 de octubre de 2009 y Resolución Municipal 22-2003 del 29 de noviembre de 2003, los cuales si bien es cierto fueron emitidos con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, no indican que “el predio” haya estado delimitado ni demuestran que estuvo ocupado en su mayor parte, conforme a lo establecido en el numeral 3) del artículo 222 del “Reglamento”; en consecuencia, no contradicen lo corroborado en las imágenes de satélite de Google Earth y Ficha Técnica 1525-2017/SBN-DGPE-SDS del 31 de julio de 2017.
- 2.16.13 Asimismo, adjuntó al escrito de apelación, la Constancia de posesión del 4 de junio de 2021, Certificado de contribuyente 001-2021 del 1 de junio de 2021, emitido por la Municipalidad Distrital de Ciudad Nueva, Certificado de contribuyente 001-2024 del 6 de febrero de 2024, emitido por la Municipalidad Distrital de Ciudad Nueva, Record de facturación emitido por el EPS Tacna S.A. del 6 de febrero de 2024, Acuerdo de Consejo Municipal 046-2018-MDCN-T del 17 de diciembre de 2018, Resolución de Alcaldía 129-2018-MDCN-T del 12 de marzo de 2018, y Acuerdo de Consejo 038-2018-MDCN-T del 8 de noviembre de 2018; los cuales fueron emitidos después del 25 de noviembre de 2010, y no



acreditan la delimitación ni ocupación de la mayor parte de “el predio” antes de dicha fecha.

- 2.16.14 Que, de lo expuesto, se desprende que, **“el predio” no se encontraba delimitado ni ocupado en su mayor parte con anterioridad al 25 de noviembre de 2010**, conforme a lo establecido en el numeral 3) del artículo 222 del “Reglamento”; razón por la cual, la “SDDI” a través de la “Resolución impugnada” declaró improcedente la solicitud de desafectación de “el predio” solicitado por la Oficina ejecutiva de Administración de Bienes Inmuebles del Gobierno Regional de Tacna, respecto de la desafectación administrativa, toda vez que, en el procedimiento de desafectación, **no solo se evalúa la pérdida de la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público, sino que también, se revisa la información proporcionada por el “GORE” respecto al procedimiento calificado como viable**, en la medida que la desafectación administrativa tiene naturaleza excepcional. En ese sentido, debe desestimarse el primer argumento de “el administrado”.
- 2.17 Respecto al segundo argumento descrito en el numeral 2.1.2) del presente informe: “el Administrado” indica que, la evaluación de la “SDDI” se basa en un trabajo en gabinete, sin tomar en cuenta los medios probatorios que acreditan la posesión de su representada desde el 2002 y sin contar con trabajo de campo; por lo que, ha vulnerado el principio de debida motivación, debiendo declararse la nulidad de “la Resolución impugnada”:
- 2.17.1 Respecto de la desafectación de predios de dominio público, el numeral 92.1) del artículo 92 del “Reglamento”, dispone que “de manera excepcional y siempre que el predio haya perdido la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público, puede desafectarse la condición de dominio público de un predio pasando a ser de dominio privado a efectos que se encuentre habilitado para el otorgamiento de algún tipo de derecho sobre aquél, previamente calificado como viable”. (subrayado nuestro)
- 2.17.2 El numeral 92.4) del artículo 92 del “Reglamento”, señala que, “la pérdida de la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público de un predio estatal se evalúa y se sustenta según cada caso, debiendo analizarse la pérdida de la finalidad pública del predio, en atención a su ubicación, extensión, ámbito, entre otras características, priorizándose el interés colectivo sobre el interés particular, lo cual es plasmado en un informe técnico legal”.
- 2.17.3 En el presente caso, en aplicación de lo señalado en el artículo 92 del “Reglamento”, la “SDDI” realizó la evaluación de la solicitud de desafectación de “el predio” a través del Informe Técnico Legal 081-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2024 (**folio 86**), el cual tuvo como sustento el Informe Preliminar 01195-2023/SBN-DGPE-SDDI, Informe Preliminar 00125-2024/SBN-DGPE-SDDI, y la supervisión realizada por la Subdirección de Supervisión el 21 de julio de 2017, recogida en la Ficha Técnica 1525-2017/SBN-DGPE-SDS del 31 de julio de 2017; asimismo, se debe indicar que la norma no prevé como requisito para la evaluación de la desafectación la inspección del predio.
- 2.17.4 Asimismo, se precisar que, el “GORE” se encuentra a cargo del procedimiento de compraventa directa por la causal prescrita en el numeral 3 del Artículo 222 de “el Reglamento”, iniciado a solicitud de “el Administrado”, por lo cual, es la entidad encargada de evaluar los medios probatorios que acrediten la posesión y delimitación de “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010; mientras que, la “SDDI” es la encargada de evaluar la **desafectación** en el marco de lo establecido en el “Reglamento” y lo señalado por el “GORE”, que califica como viable el procedimiento de compraventa directa.



2.17.5 Por lo expuesto, se advierte que la “SDDI” evaluó el procedimiento de desafectación de acuerdo a lo establecido en el “Reglamento” y teniendo en cuenta que tiene naturaleza excepcional; por lo cual, la “Resolución impugnada” se encuentra debidamente justificada y motivada⁶, con base a los informes técnicos y a la normativa especial con la cuenta la “SDDI”, observando el Principio de Legalidad⁷, establecido en nuestro “TUO de la LPAG”. En ese sentido, debe desestimarse el segundo argumento de “el administrado”.

2.18 Por lo expuesto, corresponde confirmar “la Resolución impugnada”, declarar infundado el recurso de apelación y dar por agotada la vía administrativa.

De conformidad con lo previsto por el “TUO de la Ley”, el “Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el “TUO de la LPAG”, y la Resolución 002-2023/SBN del 9 de enero de 2023.

III. CONCLUSIÓN:

Por las razones antes expuestas, en opinión del suscrito, corresponde declarar INFUNDADO el recurso de apelación presentado por el **MERCADO ZONAL 1RO. DE MAYO CONO NORTE DEL DISTRITO DE CIUDAD NUEVA**, contra la Resolución 76-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2024, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, por las consideraciones expuestas en el presente informe.

Atentamente,

Firmado por:
María Delgado Heredia
Asesor Legal
Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal

Visto el presente informe, el Director de Gestión del Patrimonio Estatal expresa su conformidad.

Firmado por:
Oswaldo Rojas Alvarado
Director
Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal

ORA/jcsp

⁶ “(...) El acto administrativo debe estar debidamente motivado en proporción al contenido y conforme al ordenamiento jurídico; La motivación deberá ser expresa, mediante una relación concreta y directa de los hechos probados relevantes del caso específico, y la exposición de las razones jurídicas y normativas que con referencia directa a los anteriores justifican el acto adoptado. Puede motivarse mediante la declaración de conformidad con los fundamentos y conclusiones de anteriores dictámenes, decisiones o informes obrantes en el expediente, a condición de que se les identifique de modo certero, y que por esta situación constituyan parte integrante del respectivo acto (...)” STC 04123-2011-PA/TC.

⁷ ARTÍCULO IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el cual dispone: Principio de legalidad.

- Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas.

