

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0690-2025/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 16 de julio del 2025

**VISTO:**

El Expediente N.° 769-2024/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento de **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada a la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE TIABAYA** por causal de incumplimiento de la finalidad, respecto del predio de **637,45 m<sup>2</sup>**, ubicado en el Lote 35, Manzana Y, Zona B del Pueblo Tradicional de Tiabaya, ubicado en el distrito de Tiabaya, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la Partida N.° P06098479 del Registro de Predios de Arequipa de la Zona Registral N.° XII - Sede Arequipa e identificado con CUS N.° 8786 (en adelante “el predio”); y,

**CONSIDERANDO:**

**1.** Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>1</sup> (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);

**2.** Que, de conformidad con los artículos 49° y 50° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución N.° 0066-2022/SBN del 26 de setiembre del 2022, con el cual se aprueba Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”) la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE (en adelante “la SDAPE”), es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico – legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

<sup>1</sup> Aprobado por el Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

### **Respecto a los antecedentes de “el predio”**

3. Que, en el caso en concreto, está demostrado que la entonces Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI<sup>2</sup>, mediante Título de Afectación en Uso del 13 de septiembre de 2003, afectó en uso “el predio” a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE TIABAYA (en adelante, “la afectataria”)**, con la finalidad de que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones **“otros usos: Local Municipal”**, conforme obra en el Título de Afectación en Uso, el cual obra inscrito en el Asiento 00002 de la Partida N.º P06098479 del Registro de Predios de Arequipa. Asimismo, se encuentra inscrito la titularidad de “el predio” a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales conforme consta en el Asiento 00003 de la partida antes citada en virtud de la Resolución N.º 898-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de septiembre de 2019;

### **Respecto del procedimiento de extinción de la afectación en uso de “el predio” por causal de incumplimiento de la finalidad**

4. Que, mediante Memorandum N.º 02283-2024/SBN-DGPE-SDS del 01 de octubre del 2024, la Subdirección de Supervisión (en adelante “la SDS”), remitió a “la SDAPE” el Informe de Supervisión N.º 00308-2024/SBN-DGPE-SDS del 12 de septiembre del 2024 (en adelante “Informe de Supervisión”), con el cual concluyó que, de las actuaciones de supervisión realizadas, advirtió que “la afectataria” vendría incumpliendo con la finalidad asignada a “el predio”;

5. Que, el procedimiento administrativo de extinción de la afectación en uso, se encuentra regulado en el artículo 155º de “el Reglamento”, el numeral 6.4.1) y siguientes de la Directiva N.º 00005-2021/SBN denominada “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de afectaciones en uso de predios de propiedad estatal” (en adelante “la Directiva”), en concordancia con la Directiva N.º 003-2021/SBN, denominada “Disposiciones para la Supervisión de predios estatales” (en adelante “Directiva de Supervisión”);

6. Que, los numerales 6.4.1.3 y siguientes de “la Directiva”, señalan que el inicio del procedimiento administrativo de extinción de la afectación en uso se produce con la inspección técnica intempestiva que la entidad propietaria o administradora del predio, a través de la unidad de organización competente, a fin de determinar la situación física y legal del mismo, así como su adecuada utilización y cautela de acuerdo con los fines para los que fue dado la afectación en uso. Tratándose de predios del Estado bajo administración de la SBN, el procedimiento para la extinción de la afectación en uso está a cargo de “la SDAPE”, se inicia cuando recibe el Informe de Supervisión de “la SDS”; asimismo la renuncia de la afectación en uso está a cargo de “la SDAPE”;

7. Que, las causales de extinción se encuentran reguladas en el artículo 155º de “el Reglamento”, tales como: **a) incumplimiento de su finalidad; b) incumplimiento de la obligación impuesta para la presentación del expediente del proyecto; c) vencimiento del plazo de la afectación en uso; d) renuncia de la afectación; e) extinción de la entidad afectataria; f) consolidación de dominio; g) cese de la finalidad; h) decisión unilateral y de pleno derecho por parte de la entidad por razones de interés público; i) incumplimiento reiterado del pago de los tributos que afectan al predio; j) otras que determine por norma expresa.** A ello, se debe agregar, aquellas obligaciones que emanan del título de afectación en uso (acto administrativo);

8. Que, “la SDS” en el “Informe de Supervisión” señaló que, a través del Informe Preliminar N.º 00280-2024/SBN-DGPE-SDS del 5 de julio de 2024, realizó el análisis técnico-legal preliminar de “el predio” verificando que: **i) El titular registral es el Estado representado por la SBN, tal como se desprende de la Partida N.º P06098479 del Registro de Predios de Arequipa; ii) De las imágenes satelitales disponibles del Google Earth del 14 de marzo del 2024, se aprecia que el citado bien se encuentra ubicado dentro de un entorno urbano consolidado y estaría ocupado parcialmente por edificaciones, cuyas características físicas no es posible determinar, así también**

<sup>2</sup> La Segunda Disposición Complementaria de la Ley n° 28923, modificó la denominación de la “Comisión de Formalización de la Propiedad Informal” por la de “Organismo de Formalización de la Propiedad Informal.

se aprecia a vehículos estacionados; y, **iii)** Con Memorandum N.º 01785-2024/SBN-PP del 3 de septiembre de 2024, emitido por la Procuraduría Pública de la SBN y de la revisión de los antecedentes registrales contenidos en la partida registral antes acotada, se verificó que no existe causal de impedimento para continuar con las actuaciones de supervisión contempladas en la “Directiva de Supervisión”;

**9.** Que, asimismo, “la SDS” llevó a cabo una supervisión de acto (afectación en uso), para ello inspeccionó “el predio” a efectos de determinar si “la afectataria” cumplió con la finalidad para la cual se le otorgó, producto de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica N.º 00291-2024/SBN-DGPE-SDS del 24 de julio de 2024, y su respectivo Panel Fotográfico, que sustentan a su vez el “Informe de Supervisión”, el mismo que concluyó que “la afectataria” habría incurrido en la causal de extinción de la afectación en uso descrita en el literal a) del séptimo considerando de la presente resolución, toda vez que, en la inspección técnica se verificó lo siguiente:

*“(…) El predio presenta dos (2) áreas que por sus características específicas tuvieron que ser tratados de manera individual y se detallan a continuación: **Área 1.-** se encuentra ocupada por diecinueve (19) módulos de metal asentados sobre una base de concreto y techados con calamina, dieciocho (18) de ellos destinados a comercio de distintos rubros y uno para oficina administrativa, también se aprecian cinco (05) muretes donde se ubican las cajas de los medidores de energía eléctrica; así como en uno de los módulos se aprecia un cartel con el texto: “Asociación de Comerciantes Jesús Nazareno de Tiabaya”, finalmente el área 1, se encuentra delimitada parcialmente por las edificaciones de los colindantes del predio; así como no cuenta con servicio de agua ni desagüe, y, **Área 2.-** se encuentra delimitada por las veredas de concreto de las calles bolívar, prolongación miguel graú y el área 1, al interior del área se observa que está cubierta en su totalidad por una capa de piedra cascajo y es ocupada en una parte por vehículos tipo autos y minibuses que prestan el servicio de transporte a la población de la zona y otra parte por comerciantes ambulantes, dedicados al rubro de venta de comidas en carretillas; cabe señalar que el área no cuenta con ningún servicio básico.*

*Durante la inspección nos entrevistamos con el Sr. Sergio Salcedo Rimachi, con DNI N.º 29508638, presidente de la “Asociación de Comerciantes Jesús Nazareno de Tiabaya”, quien hace entrega de su nombramiento como tal en la partida N.º 11007544 del registro de Personas Jurídicas de Arequipa, estuvo acompañado de su abogado Gino García Luna, con DNI N.º 29656062, quienes informaron que la asociación que preside se encuentran en posesión del predio desde el año 1974, antes de la intervención de COFOPRI y que en anteriores ocasiones han querido ser desalojados por personal de la Municipalidad Distrital de Tiabaya, sin orden judicial, por lo que aún permanecen en el área 1 del predio, donde realizan la actividad comercial de venta de productos desde su ocupación. De igual forma, nos entrevistamos con el Sr. Richard Yucra, quien no quiso dar su número de DNI, pero informó que pertenece a la “Asociación de Transportistas Pedro Vilcapaza 7 de junio”, quienes se encuentra ocupando el área 2 del predio, e indica contar con autorización provisional de la Municipalidad Distrital de Tiabaya, no mostrando documento alguno que avale su manifestación.*

**10.** Que, “la SDS”, informó que con Oficio N.º 1040-2024/SBN-DGPE-SDS del 28 de junio de 2024 notificado el 04 de julio de 2024, comunicando a “la afectataria” el inicio de las actuaciones de supervisión; asimismo, solicitó información respecto al cumplimiento de la finalidad asignada y de sus obligaciones, otorgándole un plazo de diez (10) días hábiles para remitir dicha información;

**11.** Que, en respuesta, “la afectataria” remitió el Oficio N.º 011-2024-GAF-MDT del 11 de julio de 2024 (S.I. N.º 19881-2024), en el que informa que sobre “el predio” existen dos procesos judiciales: **1) Demanda de Ejecución del Acta de Conciliación N.º 254-2010** (Expediente N.º 01565-2023 ante el Juzgado de Paz Letrado de Jacobo Hunter), planteada por “la afectataria” contra la “Asociación de Comerciantes Jesús de Nazareno de Tiabaya”, que persigue la recuperación del predio; y, **2) Demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio de “el predio”** (Expediente N.º 00147-2023-0-0411-JM-CI-01 ante el Juzgado Civil de Jacobo Hunter), incoada por la “Asociación de Comerciantes Jesús de Nazareno de Tiabaya” contra “la afectataria” y la SBN, el mismo que habiéndose revisado el sistema CEJ del Poder Judicial, se encuentra en etapa de calificación de la demanda; puesto que, mediante Resolución N.º 06 del 28 de mayo de 2024, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, declaró nula la Resolución N.º 1 del 4 de julio del 2023, que resolvió declarar improcedente la demanda de prescripción adquisitiva, interpuesta por la citada asociación y ordenó que el juzgador continúe con la calificación de la demanda.;

**12.** Que, a su vez, mediante Oficio N.º 01057-2024/SBN-DGPE-SDS del 01 de julio de 2024 y notificado el 05 de julio de 2024 por mesa de partes virtual, “la SDS” procedió a requerir

información a la Municipalidad Distrital de Tiabaya, respecto al cumplimiento de pago de los tributos municipales que afectan “el predio”, para lo cual se otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, sin embargo, no brindaron respuesta dentro del plazo;

13. Que, posteriormente, “la SDS” mediante Oficio N.° 01154-2024/SBN-DGPE-SDS del 17 de julio de 2024, notificado a través de Mesa de Partes virtual la misma fecha, remitió a “la afectataria” copia del Acta de Inspección N.° 00225-2024/SBN-DGPE-SDS, a fin de poner en conocimiento la situación física encontrada en “el predio”, de conformidad con lo establecido en el ítem ix), del literal a) numeral 6.2.2 de la “Directiva de Supervisión”.

14. Que, posteriormente, la Procuraduría Pública de “la afectataria” a través del Oficio N.° 75-2024-PPM-MDT del 13 de agosto de 2024 (S.I. N.° 22872-2024), remite nuevamente información en relación a “el predio”, indicando una vez más, que ha iniciado un proceso judicial (Exp. N.° 01565-2023, Juzgado de Paz Letrado de Jacobo Hunter) de Ejecución de Acta de Conciliación N.° 254-2010, suscrito entre “la afectataria” y la “Asociación de Comerciantes Jesús de Nazareno de Tiabaya”, con el objeto de que esta última se retire de la parte de “el predio” que ocupan, proceso judicial que se encuentra en trámite y que ya fue materia de información por parte de “la afectataria” a través de la S.I. N.° 19881-2024 señalada en el décimo primer considerando de la precedente resolución;

15. Que, por otro lado, revisado el link de consulta de expediente judicial (<https://cej.pj.gob.pe/cej/forms/busquedaform.html#tabs-2>) sobre el proceso de Demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio de “el predio” (Expediente N.° 00147-2023-0-0411-JM-CI-01) iniciada por la “Asociación de Comerciantes Jesús de Nazareno de Tiabaya”, se debe precisar que a la fecha este se encuentra en estado procesal de “archivo definitivo”, quedando vigente únicamente el proceso de Demanda de Ejecución del Acta de Conciliación;

### **Respecto a la competencia de esta Superintendencia**

16. Que, el sub numeral 8 del numeral 3.3 del artículo 3 de “el Reglamento” define a un “predio estatal” como: *“una superficie cerrada por un polígono que comprende el suelo, subsuelo y sobresuelo, bajo titularidad del Estado o de una entidad que conforma el SNBE, tales como terrenos, áreas de playa, islas, y otros de dominio privado y de dominio público. Incluye los terrenos estatales con edificaciones construidas por particulares para fines privados, que no forman parte del SNA, es decir, que no se encuentran bajo administración de alguna entidad estatal, independientemente del título jurídico en virtud del cual lo ejercen; ni tampoco están destinados al cumplimiento de sus fines, tales como sedes institucionales, archivos, almacenes, depósitos, oficinas, entre otros, independientemente de su uso efectivo”;*

17. Que, el artículo 4° del Reglamento del Decreto Legislativo N.° 1439<sup>3</sup> y su modificatoria<sup>4</sup>, concordante con el literal f) del artículo 5° de la Directiva N.° 0002-2021-EF/54.01, se desprende que un bien será considerado como un bien inmueble dentro del ámbito del Sistema Nacional de Abastecimiento - SNA, cuando se cumplan – de manera concurrente - las siguientes condiciones: *i) Cuenten con edificaciones, así como áreas sin edificaciones dentro de su perímetro; ii) Se encuentren bajo la administración de las entidades; iii) Se encuentren destinados al cumplimiento de sus fines, a través de oficinas administrativas, archivos, almacenes, depósitos, entre otros, independientemente del título jurídico en virtud del cual ejercen la administración, de su uso efectivo y material de edificación; y, iv) Cuenten con características físicas antes señaladas y sin un uso o destino determinado u otorgados a favor de entes privados, unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común, de titularidad del Estado o de entidades;*

18. Que, asimismo, se debe precisar que la Subdirección de Normas y Capacitaciones a través del Informe N.° 00139-2024/SBN-DNR-SDNC del 13 de mayo de 2024, se pronunció

<sup>3</sup> Decreto Supremo N.° 217-2019-EF, que aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1439, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento

<sup>4</sup> Decreto Supremo N.° 050-2025-EF, que modifica el artículo 4° del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1439, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento

respecto la diferenciación de predios estatales y bienes inmuebles en función al criterio del perímetro y precisión de alcances del párrafo 8.5 del artículo 8° de “el Reglamento” de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, en ese contexto, señaló entre otros, lo siguiente: *numeral 3.33 (...) en ningún caso permiten comprender dentro del área considerada como bien inmueble aquellas secciones con edificaciones construidas y ocupadas por particulares para fines privados; estas secciones indudablemente tienen la condición de predios estatales, en aplicación del inciso 8 del párrafo 3.3 del artículo 3 del Reglamento de la Ley N.° 29151*; corroborándose que, “el predio” en el caso en específico se encuentra con módulos de metal asentados sobre una base de concreto y techados con calamina destinadas para uso de comercio de la “Asociación de Comerciantes Jesús Nazareno de Tiabaya” y el resto del predio se encuentra ocupado por vehículos que prestan el servicio de transporte a la población de la zona y otra parte por comerciantes ambulantes, por lo que, es considerado como “predio estatal”;

**19.** Que, tomando en cuenta lo informado por “la SDS” respecto a los hechos advertidos en la Ficha Técnica N.° 00291-2024/SBN-DGPE-SDS, no se evidenció ninguna edificación destinada a la prestación de algún servicio público (fin institucional) bajo administración de una entidad del SNBE, por ende, **“el predio” no se encuentra dentro del ámbito del Sistema Nacional de Abastecimiento, correspondiendo a esta Superintendencia continuar con las actuaciones pertinentes;**

### **Respecto a las acciones realizadas por la SDAPE**

**20.** Que, conforme a los actos y conclusiones arribadas por “la SDS”, descritas en los considerandos precedentes, y de la evaluación efectuada por “la SDAPE”, se dispuso el inicio del presente procedimiento administrativo y, por tanto, la imputación de cargos contra “la afectataria” con conocimiento a su Procuraduría Pública, según consta del contenido del Oficio N.° 08523-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de octubre de 2024 (en adelante “el Oficio 1”), con el cual se requirió los descargos correspondientes, otorgándose un plazo de quince (15) días hábiles más dos (02) días hábiles por el término de la distancia, computados desde el día siguiente de su notificación, de acuerdo al numeral 6.4.4) de “la Directiva” y el numeral 172.2 del artículo 172° del Texto Único Ordenado de la Ley de Procedimiento Administrativo General, Ley N.° 27444 (en adelante el “TUO de la LPAG”), bajo apercibimiento de continuar con la evaluación de la extinción de afectación en uso con la información que se cuenta a la fecha;

**21.** Que, en ese sentido, se advirtió que “el Oficio 1” fue recepcionado por “la afectataria” el 25 de octubre del 2025, conforme la documentación obrante en la Correspondencia-Cargo N.° 04244-2025/SBN-GG-UTD debido a que esta presentó como descargos la Solicitud de Ingreso N.° 32792-2024, quedando dispensada el cargo de notificación de acuerdo al numeral 19.2) del artículo 19 del “TUO de la LPAG”. Asimismo, de igual manera, “el Oficio” fue notificado a la Procuraduría Pública de “la afectataria” el 25 de octubre del 2024 conforme al Correspondencia-Cargo N.° 18053-2024/SBN-GG-UTD; por tanto, de conformidad con el numeral 21.1) del artículo 21° del “TUO de la LPAG”, se tiene por bien notificado; por ende, en el caso en particular el plazo para que la citada Procuraduría Pública remita descargos o documentación adicional venció el 22 de noviembre de 2024;

**22.** Que, por otro lado, a través del Oficio N.° 08524-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de octubre de 2024, recepcionado a través de su mesa de partes virtual, el 29 de octubre de 2024, de acuerdo al Correspondencia-Cargo N.° 18052-2024/SBN-GG-UTD, se puso de conocimiento a la Contraloría General de la República, el inicio del procedimiento de extinción de la afectación en uso, conforme a lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 49° de “el Reglamento”; del mismo modo, se deberá comunicar el resultado de dichas acciones;

**23.** Que, teniendo en cuenta lo indicado en el vigésimo primer considerando, “la afectataria”, presentó sus descargos a través del Escrito s/n el 11 de noviembre de 2024 y anexos (S.I. N.° 32792-2024) mediante el cual, el abogado Julio Antonio Sorayasi Alejo en su calidad de Procurador Público de la Municipalidad Distrital de Tiabaya, comunicó lo siguiente:

- 23.1.** Desde que se otorgó el derecho de “el predio” ubicado en la Manzana Y, Lote 35, del Pueblo Tradicional de Tiabaya, inscrito en la Partida Registral N.° P06098479 de la Zona Registral N.° XII - Sede Arequipa, en favor de la Municipalidad Distrital de Tiabaya, dicho predio se encontraba invadido, y en posesión ilícita de la “Asociación de Comerciantes Jesús de Nazareno”, vale decir desde el momento que se tiene la legitimidad, para recuperar dicho predio estatal, su comuna, ha iniciado acciones legales, para recuperar de manera íntegra la posesión de dicho predio estatal.
- 23.2.** Alegó que, actualmente se está tramitando una demanda de Ejecución de Acta de Conciliación, la cual tiene por finalidad jurídica, recuperar la posesión íntegra de “el predio”. Asimismo, sobre este, se identificó dos sectores: **Área 1: se encuentra invadida por terceros y además por la “Asociación de Comerciantes Jesús de Nazareno de Tiabaya”** y el **Área 2: se encuentra en posesión de su comuna, espacio que administra su entidad.**
- 23.3.** La entidad edil, intento ejecutar la obra denominada: **“Mejoramiento de las capacidades operacionales y administrativas de la Gerencia de Administración Tributaria de la Municipalidad Distrital de Tiabaya, distrito de Tiabaya-Arequipa-Arequipa” (en adelante “el Proyecto”)** por el monto de S/. 4 979518.64, y cada vez que se intentó, se ha presentado conflictos con los invasores. Asimismo, afín de evitar conflictos y poner en riesgo al personal de la entidad y los constructores, se tomó la decisión de únicamente hacer uso del Área 2, en diferentes actividades de la entidad, y recuperar el Área 1, a través de un proceso judicial. De igual manera, se indicó, que la posesión de los informales del Área 1, es anterior a la publicación de la Ley N.° 30230, por ende, la recuperación extrajudicial, no es viable.
- 23.4.** Indicó que existe un compromiso, celebrado entre los invasores y su comuna, para el retiro de estos de “el predio”, como es la existencia del Acta de Conciliación N.° 254-2010, bajo el Expediente N.° 221-10, en el Centro de Conciliación SECONCILIA, siendo las partes, los demandados, que participaron por derecho propio, la “Asociación de Comerciantes Jesús Nazareno de Tiabaya” y la Municipalidad Distrital de Tiabaya, la cual está en proceso de ejecución en la actualidad.
- 23.5.** Señaló que, a fin de ordenar el distrito de Tiabaya, “la afectataria”, concibió y ejecutó, el proyecto denominado “Mejoramiento del Mercado San Martín de Porres de Tiabaya”, el mismo que se ha construido, remodelado y terminado, en un predio estatal, ubicado en la manzana A1, lote 1 y manzana A1, lote 1-A del cercado de Tiabaya, mercado que actualmente se encuentra terminada y en funcionamiento, la misma que se ubica al frente de “el predio” materia del presente procedimiento.
- 23.6.** Ahora bien, precisó que, el “Mercado San Martín de Porres de Tiabaya”, ya está terminado y en funcionamiento, y de acuerdo al Acta de Conciliación N.° 254-2010, se ha requerido mediante Cartas Notariales, a los poseionarios cumplan su obligación, que consiste, en la acción de retirar sus puestos comerciales y hacer dejación de “el predio”, para que luego de ello sean trasladados e instalados en el interior del citado Mercado, con apoyo de la Gerencia de Servicios Comunes de la Municipalidad, para ello, se les otorgó el plazo de 07 días hábiles a los demandados, es más se les comunicó también el Informe N.° 230-2022-GSC-MDT, en el cual se indicó que si existía espacios para dichos comerciantes en el “Mercado San Martín de Porres de Tiabaya”, todo ello en cumplimiento del acuerdo voluntario, establecido en el Acta de Conciliación, por ende “la afectataria”, cumplió su obligación, pero los demandantes-ocupantes actuales hacen caso omiso al requerimiento de desocupar “el predio” en el cual “la afectataria” tiene la intención de construir y ejecutar “el Proyecto”.

**23.7.** Ahora bien, existe el Proceso Judicial N.º 01565-2023-0-0411-JP-CI-01 - Ejecución de Acta de Conciliación, mediante el cual “la afectataria” pretende recuperar la posesión del 100% de “el predio”. No obstante, indica que, si la SBN pretende, extinguir la afectación en uso, significaría que el proceso judicial, ya avanzado, se caería, y la SBN tendría que iniciar uno nuevo para recuperar, la posesión; por lo que, manifiesta que es falso que “la afectataria” no pretende cumplir la finalidad de la afectación en uso, y ello se acredita, con la **Resolución de Gerencia Municipal N.º 72-2022-GM-MDT, del 04.04.2022, mediante el cual se aprueba APROBAR el Expediente Técnico de “el Proyecto”**.

**24.** Que, en atención a lo expuesto, a través del Oficio N.º 03550-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 5 de mayo de 2025 (en adelante, “el Oficio 2”), esta Subdirección advirtió que “la afectataria” alegó que, se encuentra bajo posesión del Área 2 de “el predio” de acuerdo al panel fotográfico del año 2022; sin embargo, la inspección realizada en su oportunidad por “la SDS” data del 2024, donde se apreció ocupaciones de autos y buses de servicio público y comerciantes ambulantes; en tal sentido, deberá remitir lo siguiente: **i)** panel fotográfico actualizado a fin de acreditar su posesión; y, **ii)** respecto al proceso judicial se requiere informe el estado procesal actual de la demanda de ejecución del Acta de Conciliación (Expediente N.º 01565-2023-0-0411-JPCI-01) a fin de contar con información actualizada, otorgándole el plazo de quince (15) días hábiles, más dos (2) días, por el término de la distancia, contados a partir del día hábil siguiente de recibido la presente, para subsanar las observaciones indicadas, bajo apercibimiento de continuar con la evaluación del procedimiento con la información que se cuenta a la fecha; siendo notificado “el Oficio 2” el 13 de mayo de 2025 conforme a la Correspondencia-Cargo N.º 06928-2025/SBN-GG-UTD;

**25.** Que, en respuesta, el señor Julio Antonio Sorayasi Alejo en su calidad de Procurador Público de la Municipalidad Distrital de Tiabaya (“la afectataria”), presentó la Solicitud de Ingreso N.º 17814-2028 y adjuntó la documentación siguiente: **i)** Autorizaciones del N.º 001 al 011, emitidas por el Subgerente de Seguridad Ciudadana, Serenazgo, Policía Municipal y Comercialización, **ii)** Resolución Gerencial N.º 022-2016-GSC/MDT, **iii)** Resolución Gerencial N.º 050-2019-GSC/MDT, **iiii)** Resolución N.º 10 del Expediente Judicial N.º 00147-2023-0-0411-JM-CI-01, **v)** Reporte Judicial del Expediente Judicial N.º 01565-2023-0-0411-JP-CI-01, **vi)** Resolución N.º 44, del Expediente Judicial N.º 01565-2023-0-0411-JP-CI-01, y, **vii)** Panel fotográfico del “Área 2”. Asimismo, informó, lo siguiente:

**25.1. Respecto a la posesión del “Área 2”,** la SBN, ha evidenciado la presencia de vehículos, que se debe indicar que la “Asociación de Comerciantes Jesús de Nazareno”, pretende apoderarse de dicho lote de manera íntegra, y cada vez que “la afectataria”, pretende realizar obras sobre dicho predio, dichos invasores son violentos y se producen actos hostiles, en ese sentido, para evitar conflictos se mantiene una situación de STATU QUO, con estos invasores, pero cada día avanzan más y más, con la intención de apoderarse del íntegro del predio. Por, dicha razón, “la afectataria”, realiza los actos posesorios, sobre “el predio”, **usándolo como estacionamiento de manera provisional** (hasta que el poder judicial desaloje a los invasores “Asociación de Comerciantes Jesús de Nazareno”), por ende, se mantiene la posesión en favor de “la afectataria”, en tal sentido se adjunta los documentos siguientes: **i)** Resolución Gerencial N.º 022-2016-GSC/MDT del 24.10.2016, que resuelve autorizar el uso del “Área 2” de “el predio” a la “Asociación de Servicios Urbano de Camioneta y camiones livianos San Isidro” y la “Empresa Transportes del 8 de Diciembre de Tiabaya”, **ii)** Resolución Gerencial N.º 050-2019-GSC/MDT del 21.10.2019 donde se autoriza a la “Asociación de Servicio Urbano de Camionetas y Camiones Livianos San Isidro del Distrito de Tiabaya”, el uso del “Área 2” de “el predio”, para el uso de estacionamiento, y, **iii)** Actualmente, y para evitar que los invasores, que pretenden apropiarse, del predio estatal, sigan avanzando y ganando espacio, se ha convertido el “Área 2”, en un espacio denominado “Patio de comidas tradicionales” y se ha otorgado las autorizaciones, a los comerciantes, se debe tener

*presente que cada vez que “la afectataria”, pretende realizar alguna acción dentro de “el predio” ocurren acciones de hostilidad, en tal sentido para mantener la presencia y defender la posesión de la parte que ocupa “la afectataria”, se ha desarrollado el Plan denominado “Patio de comidas tradicionales”, y se ha autorizado la venta de comida tradicional.*

**25.2. Respecto a la conciliación materia de ejecución en el proceso judicial (Expediente N.° 01565-2023-0-0411-JPCI-01):** informó que, se ha admitido la demanda, mediante la Resolución N.° 02, de ejecución de acta de conciliación - Acta de Conciliación N.° 254-2010, documento en el cual los posesionarios “Asociación de Comerciantes Jesús de Nazareno” se comprometieron a retirarse y entregar la posesión en favor de la Municipalidad Distrital de Tiabaya, de “el predio”, compromiso que no cumplen a pesar del requerimiento. Asimismo, actualmente se ha notificado, la demanda, a todos los posesionarios, quedando únicamente, a la Sra. Ursula Gutiérrez Muchica, en razón que la misma a fallecido, y no tenía herederos declarados, y el juzgado les nombro un curador, pero actualmente, ya se ha designado herederos de dicha persona fallecida, y el juzgado los va a notificar, con la demanda de ejecución de acta de conciliación y luego de ello, con o sin la contradicción de la demanda, se requerirá al juzgado se fije fecha de la audiencia única, y pasado dicho acto procesal, el proceso estará expedito para emitirse la sentencia.

**25.3.** Asimismo, se puede apreciar que las Autorizaciones N.° 001 a la 011-2025-SGSCSPMC-MDT han sido emitidas por la Sub-Gerenciade Seguridad Ciudadana, Serenazgo, Policía Municipal y Comercialización de la Municipalidad Distrital de Tiabaya y que son de forma temporal de abril a julio del 2025 para el uso de "Patio de Comidas Tradicionales", denotándose que “la afectataria” se encuentra ejerciendo la administración del “Área 2” de que forma parte de “el predio”.

**26.** Que, de acuerdo a los argumentos señalados, de la información remitida por la Subdirección de Supervisión (Informe de Supervisión N.° 00308-2024/SBN-DGPE-SDS), y de la evaluación efectuada por esta Subdirección, se ha evidenciado que “la afectataria” ha realizado acciones de administración, custodia y recuperación en su calidad de afectataria para cumplir con la finalidad de la afectación en uso otorgada, puesto que se verificó lo siguiente:

**26.1** “El predio” es un bien de dominio público, por cuanto fue destinado para fines de “otros usos: local municipal” en mérito al título de afectación en uso del 13 de septiembre de 2003. Asimismo, cabe indicar que, la titularidad del dominio le corresponde al Estado representado por la SBN conforme a la Resolución N.° 898-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de septiembre de 2019.

**26.2** De la inspección técnica realizada el 09 de julio de 2024, “la SDS” identificó que “la afectataria” vendría incumpliendo con la finalidad asignada a “el predio”; sin embargo, de los descargos presentados se corroboró que mantiene la posesión del “Área 2” y respecto al “Área 1” se encuentra realizando las acciones administrativas y judiciales en salvaguarda y recuperación de “el predio”.

**27.** Que, en consecuencia, ha quedado probado objetivamente que “la afectataria” viene ejerciendo la administración del “Área 2” para un uso temporal distinto, mientras que continua realizando las acciones de custodia, defensa y recuperación del “Área 1”, a fin de destinar la totalidad de “el predio” a la finalidad otorgada en afectación en uso con la ejecución de “el Proyecto”, por lo que actuó diligentemente en su calidad de afectataria; **correspondiendo a “la SDAPE” declarar la CONSERVACIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO;** no obstante, “el predio” queda sujeto a inspecciones inopinadas por la unidad a cargo de esta Superintendencia, para verificar la continuidad de la afectación en uso;

**28.** Que, es importante señalar que, deberá informar en un plazo de un (1) año el resultado de las acciones legales a fin de lograr la recuperación del “Área 1”, y con relación a “el Área 2” deberá informar sobre las acciones que viene realizando para su protección, custodia y administración;

**29.** Que, corresponde poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión y Procuraduría Pública de la SBN, para que procedan conforme a sus atribuciones, de conformidad con el “ROF de la SBN”;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley N.º 29151”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el “TUO de la LPAG”, “la Directiva”, Resolución N.º 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N.º 0785-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de julio del 2025.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO: DISPONER** la **CONSERVACION DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada a la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE TIABAYA** respecto del predio de **637,45 m<sup>2</sup>**, ubicado en el Lote 35, Manzana Y, Zona B del Pueblo Tradicional de Tiabaya, ubicado en el distrito de Tiabaya, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la Partida N.º P06098479 del Registro de Predios de Arequipa de la Zona Registral N.º XII - Sede Arequipa e identificado con CUS N.º 8786, conforme a los fundamentos expuestos.

**SEGUNDO:** La **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE TIABAYA** deberá cumplir con lo señalado en el vigésimo octavo considerando de la presente resolución.

**TERCERO: NOTIFICAR** a la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE TIABAYA** lo resuelto en la presente resolución.

**CUARTO: COMUNICAR** lo resuelto a la Subdirección de Supervisión y Procuraduría Pública de esta Superintendencia y **CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPUBLICA**, para conocimiento y fines.

**QUINTO: REMITIR** copia de la presente resolución al Registro de Predios de Arequipa de la Zona Registral N.º XII - Sede Arequipa, para su inscripción correspondiente.

**SEXTO:** Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)), el mismo día de su aprobación.

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**

Firmado por:  
Carlos Alfonso García Wong  
Subdirector  
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal