

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE BIENES  
ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL PATRIMONIO  
ESTATAL**

## **RESOLUCIÓN N° 0940-2022/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 21 de octubre del 2022

### **VISTO:**

El Expediente n.º 203-2021/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo de **EXTINCIÓN PARCIAL DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada a **CORPORACIÓN PERUANA DE AEROPUERTOS Y AVIACIÓN COMERCIAL- CORPAC S.A** por incumplimiento parcial de la finalidad a favor del Estado, respecto del área de 2 071.30 m<sup>2</sup> que forma parte de un predio estatal de mayor extensión ubicado en el Lt. 1, Mz. F', Sector 1 del Pueblo Joven Asociación Urbanizadora Villa San Juan, distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la partida n.º P06089870 del Registro de Predios de Arequipa y anotado con CUS n.º 62118 (en adelante "el predio"); y,

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargada 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 predios estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios 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<sup>2</sup> (en adelante "el Reglamento");

2. Que, de conformidad con el 49º y 50º del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución n.º 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, con el cual se aprueba Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo n.º 011-2022-VIVIENDA (en adelante "el ROF de la SBN") la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - 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;

3. Que, la Primera Disposición Complementaria Transitoria de "el Reglamento" establece que los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo n.º 007-2008/VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas en "el Reglamento" en el estado en que se encuentren;

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

<sup>2</sup> Aprobado por el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 11 de abril de 2021.

## **Antecedentes de “el predio”**

4. Que, de la revisión de los antecedentes de “el predio” se aprecia que forma parte de un predio de mayor extensión inscrita en la partida registral P06089870 del Registro de Predios de la Zona Registral n° XII-Sede Arequipa, cuya titularidad es del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en mérito a la Resolución n° 0918-2019/SBN-DGPE-SDAPE de 27 de setiembre de 2019. Asimismo, la Municipalidad Provincial de Arequipa con intervención de la ex Comisión de Formalización de Propiedad Informal -COFOPRI, afectó en uso la totalidad del predio estatal inscrito en la referida partida a favor de la Corporación Peruana de Aeropuertos y Aviación Comercial- CORPAC S.A (en adelante “la afectataria”), en mérito al Título de Afectación s/n de 29 de octubre de 2001, con el objeto que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones, uso: otros usos (asiento 00003);

5. Que, la Subdirección de Supervisión (en adelante “la SDS”) mediante Memorando n° 00303-2021/SBN-DGPE-SDS de 19 de febrero de 2021, remitió el Informe de Supervisión n.° 039-2021/SBN-DGPE-SDS del 17 de febrero de 2021 con el cual solicita a esta Subdirección evalúe, de corresponder, la extinción parcial de la afectación en uso por causal de incumplimiento de la finalidad debido a que no se vendría cumpliendo con la finalidad asignada;

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

6. Que, el procedimiento administrativo de extinción de la afectación en uso, se encuentra regulado en el artículo 155° de “el Reglamento” y en el numeral 6.4.1 de la Directiva n.° DIR-00005-2021/SBN denominada “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de la afectación en uso de predios de propiedad estatal”, aprobada mediante Resolución n.° 0120-2021/SBN (en adelante “la Directiva”), en concordancia con la Directiva n.° 003-2021/SBN, denominada “Disposiciones para la Supervisión de Predios Estatales” aprobada con Resolución n° 104-2021/SBN (en adelante “Directiva de Supervisión”), que derogó la Directiva n.° 001-2018/SBN;

7. Que, el numeral 6.4.1 de “la Directiva” señala que el procedimiento administrativo de extinción de la afectación en uso constituye un procedimiento de oficio, excepto el supuesto de extinción por renuncia a la afectación en uso, en cuyo procedimiento es a pedido de parte. En el caso que el procedimiento se inició de oficio y el predio es del Estado, bajo administración de la SBN, la sustentación y aprobación está a cargo de la SDS y de SDAPE. Asimismo, 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 se ha dado en afectación en uso;

8. Que, las causales de extinción se encuentran reguladas en el artículo 155° de “el Reglamento” tales como: **a) incumplimiento de su finalidad; b) Incumplimiento de la obligación impuesta para la presentación del expediente del proyecto o ejecución del proyecto; c) vencimiento del plazo de la afectación en uso; d) renuncia a la afectación; e) extinción de la entidad afectataria; f) consolidación del 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; y, j) otras que se determinen por norma expresa.** A ello, se debe agregar aquellas obligaciones que emanan del título de afectación en uso (acto administrativo);

9. Que, “la SDS” llevo a cabo una supervisión de acto (afectación en uso), 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.° 0518-2020/SBN-DGPE-SDS del 14 de diciembre de 2020, el Panel Fotográfico, que sustentan a su vez el Informe de Supervisión n.° 039-2021/SBN-DGPE-SDS del 17 de febrero de 2021, el mismo que concluyó que “la afectataria” vendría cumpliendo parcialmente con la finalidad asignada de la afectación, toda vez que en la inspección técnica se verificó

en el predio de mayor extensión inscrito en la partida registral ° P06089870 del Registro de Predios de Arequipa, lo siguiente:

- a. En el predio estatal se halló un área de 70 134,29 m<sup>2</sup> que representa el 97,13 % del total (“**Área n° 2**”), se encuentra parcialmente cercado con rejas de metal, encontrándose en el interior a personal de vigilancia de la empresa PROTSSA, la cual habría sido contratada por “la afectataria” para brindar el servicio de custodia y vigilancia del área.
- b. Por otro lado, el área de 2 071,30 m<sup>2</sup> que representa el 2,87 % del total de (**Área N° 1**), se halla ocupado por terceras personas asentadas en el predio estatal a través de edificaciones de material noble levantadas con el uso de viviendas.
- c. Para tal efecto, “la SDS” elaboró el Plano de Diagnostico n° 429-2020/SBNSDAPE.

**10.** Que, continuando con sus acciones “la SDS” solicitó con Memorándum n.° 02161-2020/SBN-DGPE-SDS del 24 de noviembre de 2020 información a la Procuraduría Pública de la SBN, en cuanto a la existencia de proceso judicial en trámite relativo a “el predio”; siendo atendido con Memorándum n.° 01364-2020/SBN-PP del 25 de noviembre del 2020, mediante el cual la Procuraduría Pública señaló que no existe proceso judicial alguno que recaiga sobre “el predio”;

**11.** Que, adicionalmente, con el Informe de Supervisión n.° 039-2021/SBN-DGPE-SDS del 17 de febrero de 2021 la Subdirección de Supervisión informó que a través del Oficio n° 01681-2020/SBN-DGPE-SDS de 07 de diciembre de 2020, se notificó a “la afectataria” el Acta de Inspección n.° 388-2020/SBN-DGPE-SDS del 01 de diciembre de 2020, en aplicación a lo establecido en el inciso i) del numeral 7.2.1.4 de la Directiva de Supervisión (derogada);

**12.** Que, esta Subdirección luego de la evaluación correspondiente, dispuso el inicio del presente procedimiento administrativo y, por tanto, la imputación de cargos contra “la afectataria”, según consta del contenido del Oficio n.° 01632-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de febrero de 2021 (en adelante “el Oficio”) mediante el cual esta Subdirección solicitó a “la afectataria” los descargos correspondientes por los hechos advertidos en la Ficha Técnica n.° 0518-2020/SBN-DGPE-SDS; para tal efecto, se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles más un (01) día hábil del término de distancia, computados desde el día siguiente de su notificación. Cabe señalar que “el Oficio” fue ingresado por la Mesa de Partes Virtual el 09 de setiembre de 2021, conforme se advierte de la Constancia de Registro de Documento por Mesa de Partes Virtual. Es preciso señalar que, el plazo para emitir los descargos solicitados en “el Oficio” **venció el 01 de octubre de 2021**;

**13.** Que, dentro del plazo “la afectataria” presentó el Oficio n° GG.809-2021.O/5 de 16 setiembre de 2021 (Solicitud de ingreso n° 24383-2021), mediante el cual indica que, con el Oficio MTC/CORPAC S.A. GG.233.2021.O.5, del 19.03.2021, realizó el descargo correspondiente a “el Oficio” ingresado por mesa de partes de SBN con la Solicitud de ingreso n° 06937-2021 de fecha 19.03.2021;

**14.** Que, al respecto de lo mencionado se advierte que mediante el Oficio n° GG-233-2021.O/5 de 19 de marzo presentados el 19 de marzo (Solicitudes de ingreso nros.° 06626, 06936 y 06937-2021), Jorge Luis Chávez Cateriano, Gerente General de Corporación Peruana de Aeropuertos y Aviación Comercial -CORPAC S.A. (en adelante “la afectataria”), señala lo siguiente:

- 14.1.** El predio inscrito en la partida P06089870 del Registro de Predios de Arequipa, esta destinado al servicio de aeronavegación para las luces de aproximación que brindan señales a las aeronaves en el Aeropuerto “Alfredo Rodríguez Ballón” de Arequipa, actualmente concesionado y entregado al concedente en representación del Estado-Ministerio de Transporte y Comunicaciones;
- 14.2.** Su personal técnico realizó visita de campo al lugar, emitiendo el Informe n° GCAP.AIT.151.2021.I de 17 de marzo de 2021;
- 14.3.** Mediante Informes nros.° JZS-SPQU.3.025.2021.I y JZS.SPQU.3.026.2021 se ha

adjuntado constancia de posesión otorgados por la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado, anteriores a la fecha de entrega del terreno a favor de CORPAC;

- 14.4. El área de luces de aproximación al aeropuerto de Arequipa se han colocado cercos provisionales con el fin de evitar que personas ingresen a posesionarse en el área, existe seguridad privada pero la Municipalidad de Cerro Colorado ha estado emitiendo constancias de posesión sin realizar alguna consulta sobre restricciones a la propiedad privada y limitaciones de altura para las edificaciones que fija la Ley de Aeronáutica Civil;
- 14.5. Están enviando comunicaciones a los gobiernos locales, regionales y otras instituciones del Estado con el fin de preservar las áreas que conforman el aeropuerto, para tal efecto emitieron diversos oficios;
- 14.6. Finalmente, van a reiterar a los gobiernos local, regional y otras entidades del Estado, se abstengan de otorgar constancias de posesión en la zona de luces de aproximación del aeropuerto de Arequipa. Para ello, adjuntan, entre otros, lo siguiente: a) Memorando GCAP.SIT.109.2021.M de 02 de marzo de 2021; b) Informe JZS-SPQU.3.026.2021.I de 05 de marzo de 2021; b) Informe GCAP.AIT.151.2021.I de 17 de marzo de 2021; c) Informe JZS.SPQU.3.025.2021 de 04 de marzo de 2021; y, d) Memorando GCAP.AIT.153.2021.M de 16 de marzo de 2021;

15. Que, de lo indicado, se tiene que “la afectataria” tomo conocimiento del contenido “el Oficio” antes del acto de notificación descrita en el considerando décimo segundo, toda vez que mediante las Solicitud de ingreso nros.° 06626, 06936 y 06937-2021 realizó los descargos imputados en el referido oficio; por lo que, de conformidad con el numeral 27.2 del artículo 27° del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “TUO de la LPAG”), se tiene por saneada la notificación y en consecuencia es válido dicho acto;

16. Que, ahora bien, de la evaluación de los descargos presentados por “la afectataria” (Solicitudes de ingreso n.° 06626, 06936 y 06937-2021) descritos en el décimo cuarto considerando, se advierte lo siguiente:

- 16.1. Mediante los Informes nros.° JZS.SPQU.3.025. 2021.I y JZS.SPQU.3.026. 2021, “la afectataria” adjunta constancias de posesión a favor de particulares otorgadas por la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado, señalando que estas fueron emitidas anterior a la fecha de entrega de “el predio” a su favor; sin embargo, de la revisión de dichos documentos se aprecia que tienen fecha posterior al otorgamiento del acto de administración mediante Título de Afectación de 29 de octubre de 2001 (asiento 0003 de la partida registral P06089870); por lo tanto, se desvirtúa lo indicado por “la afectataria”, toda vez que, la posesión por parte de terceros se dió durante la vigencia de la afectación en uso.
- 16.2. De acuerdo a los indicado, tampoco se ha informado si “la afectataria” ha realizado las acciones legales a fin de solicitar la nulidad de las referidas constancias de posesión, así como la responsabilidad de los funcionarios públicos quienes suscribieron dichos documentos.
- 16.3. “La afectataria” señaló que remitieron información a los gobiernos locales, regionales y otras instituciones del Estado con el fin de preservar las áreas que conforman el aeropuerto; sin embargo, no ha informado las acciones legales realizadas por dichas entidades respecto las ocupaciones. Asimismo, si bien mediante Oficio n° 220-2007-MPA/A de 02 de abril de 2017 la Municipalidad Provincial de Arequipa indicó que dictaría las directivas pertinentes para resguardar la intangibilidad de los terrenos, no se ha informado las acciones posteriores.
- 16.4. En esa misma línea, no se ha advierte otra documentación reciente gestionada por “la afectataria” ante dichas instituciones a fin de continuar con las acciones de recuperación de “el predio”.
- 16.5. Por otro lado, “la afectataria” no acreditó haber recurrido a otras vías legales, tal como la jurisdiccional a fin de realizar la defensa judicial de “el predio” (interdicto de retener,

interdicto de recobrar, desalojo, entre otros) pese a que las acciones administrativas no lograron la protección de este.

17. Que, de la evaluación del cruce de información entre las bases graficas que obran en esta Superintendencia, mediante Plano Perimétrico– Ubicación n° 187-2022/SBN-DGPE-SDAPE y Memoria Descriptiva n° 74-2022/SBN-DGPE-SDAPE, el área técnica de esta Subdirección determinó lo siguiente: i) el área materia de extinción corresponde a 2 071.30 m<sup>2</sup> del predio inscrito en Partida P06089870; y, ii) el área a conservar corresponde a 70 134.29 m<sup>2</sup> del predio inscrito en Partida P06089870;

18. Que, en tal sentido, cabe señalar que el área materia de evaluación del presente procedimiento corresponde a **2 071.30 m<sup>2</sup>** (correspondiente a “el predio”), la misma que corresponde a la denominada “Área 1” descrita en el Informe de Supervisión n.º 039-2021/SBN-DGPE-SDS;

19. Que, por otro lado, es necesario precisar que, a través de la Resolución n° 0091-2020/SBN-DGPE-SDDI de 04 de febrero de 2020, contenida en el Expediente n° 013-2020/SBNSDDI, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de esta Superintendencia (en adelante “SDDI”) resolvió extinguir parcialmente la afectación en uso y a su vez, dispuso la independización y aprobación de la Transferencia de Inmueble de Propiedad del Estado por leyes especiales en mérito al TUO del Decreto Legislativo n° 1192 a favor del Ministerio de Transporte y Comunicaciones, respecto del área de 536.89 m<sup>2</sup> que forma parte del predio de mayor extensión de 72 742,48 m<sup>2</sup> ubicado en el Lt. 1, Mz. F´ Sector 1 del Pueblo Joven Asociación Urbanizadora Villa San Juan, distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la partida n.º P06089870 del Registro de Predios de Arequipa y anotado con CUS n.º 62118. Al respecto, cabe indicar que si bien a la fecha no se ha cumplido con la independización y transferencia dispuesta en la referida resolución y si bien solo se verifica en el asiento 00005 de la partida n.º P06089870 la anotación preventiva del inicio del procedimiento de transferencia de inmueble de propiedad del Estado, se debe precisar que el área objeto de dicha resolución no se superpone ni tiene alguna incidencia sobre “el predio” en evaluación del presente procedimiento, conforme se determinó del Plano Perimétrico– Ubicación n° 187-2022/SBN-DGPE-SDAPE y Memoria Descriptiva n° 74-2022/SBN-DGPE-SDAPE, así como lo indica el correo institucional de 08 de agosto de 2022 remitido por profesional técnico de esta Subdirección;

20. Que, finalmente de la evaluación de la información remitida por “la afectataria”, Subdirección de Supervisión (Ficha Técnica n.º 0518-2020/SBN-DGPE-SDS e Informe de Supervisión n° 039-2021/SBN-DGPE-SDS), así como del Plano Perimétrico– Ubicación n° 187-2022/SBN-DGPE-SDAPE y Memoria Descriptiva n° 74-2022/SBN-DGPE-SDAPE elaborados por profesionales de esta Subdirección, se ha evidenciado que “la afectataria” viene incumpliendo con la finalidad asignada, toda vez que se ha determinado que el área de 2 071.30 m<sup>2</sup> correspondiente a “el predio” (según Plano de Diagnostico n.º 429-2020/SBN-DGPE-SDS), está ocupada por terceras personas asentadas en “el predio” a través de edificaciones de material noble destinado a uso vivienda, cuyo uso es incompatible con el asignado; por lo que, ha quedado probado objetivamente que “el predio” no se encuentra destinado a la finalidad otorgada: “otros usos”; en consecuencia, corresponde a esta Subdirección **declarar la extinción parcial de la afectación en uso por incumplimiento de la finalidad, retornando su administración en favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales respecto del área de 2 071.30 m<sup>2</sup>;**

21. Que, asimismo, deberá poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia la presente resolución, para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el “ROF de la SBN”;

22. Que, de conformidad con el artículo 67° de “el Reglamento” al emitirse la resolución que declare la extinción de la afectación en uso, el predio debe ser devuelto dentro del plazo de diez (10) días de haber quedado firme la Resolución a la unidad orgánica competente o la SBN, de ser el caso, quien procederá a recibir “el predio” de propiedad de la entidad o del Estado mediante la correspondiente Acta de Recepción, de conformidad con “el Reglamento” y el numeral

6.4.8. de "la Directiva" en lo que corresponda. Asimismo, ante la negativa de devolución se solicitará a la Procuraduría Pública de la entidad pública o de la SBN, se inicien las acciones judiciales tendientes a la recuperación del predio, tal como lo prescribe el numeral 6.4.9 de "la Directiva" en la parte pertinente;

**23.** Que, se debe precisar que, conforme a lo señalado en el considerando décimo noveno, la anotación preventiva del procedimiento de transferencia de inmueble de propiedad del Estado en mérito al Decreto Legislativo n° 1192, inscrito en el asiento n° 0005 de la partida P06089870, no impide la inscripción de la extinción parcial de la afectación en uso sobre "el predio" en el Registro de Predios de Arequipa, contenido en la presente resolución.

De conformidad con lo dispuesto en el "TUO de la Ley", "el Reglamento", el "ROF de la SBN", "la Directiva", "TUO de la LPAG", la Resolución n.° 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.° 1096-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de octubre de 2022.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Disponer la **EXTINCIÓN PARCIAL DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada al **CORPORACIÓN PERUANA DE AEROPUERTOS Y AVIACIÓN COMERCIAL- CORPAC S.A.**, por incumplimiento de la finalidad, a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto del área de 2 071.30 m<sup>2</sup> que forma parte de un predio estatal de mayor extensión ubicado en el Lt. 1, Mz. F', Sector 1 del Pueblo Joven Asociación Urbanizadora Villa San Juan, distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la partida n.° P06089870 del Registro de Predios de Arequipa y anotado con CUS n.° 62118, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO: COMUNICAR** lo resuelto a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones.

**TERCERO: COMUNICAR** lo resuelto al **CORPORACIÓN PERUANA DE AEROPUERTOS Y AVIACIÓN COMERCIAL- CORPAC S.A.**

**CUARTO: REMITIR** copia de la presente resolución al Registro de Predios de Arequipa, Zona Registral n.° XII - Sede Arequipa, de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, para su inscripción correspondiente.

**QUINTO:** 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**

**Visado por:**

**SDAPE**

**SDAPE**

**SDAPE**

**Firmado por:**

**SUBDIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL**