



RESOLUCIÓN Nº 0096-2024/SBN-DGPE

San Isidro, 27 de septiembre de 2024

VISTO:

El Expediente 987-2023/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación interpuesto por el **COMITÉ Nº 5 DEL ASENTAMIENTO HUMANO LEÓN DEL SUR**, representado por su presidente Janeth Quispe Quispe, contra la Resolución 0280-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de marzo de 2024, que declaró improcedente su solicitud de compraventa directa del predio de 4 982,76 m², ubicado en el Asentamiento Humano León del Sur, Manzana P, Lote 1, distrito Jacobo Hunter, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la partida registral P06133899 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa (en adelante, “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

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

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 51° y 52° 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

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

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

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 la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, responsable de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo competencia de "la SBN";

3. Que, el literal i) del artículo 42° del "ROF de la SBN", establece, entre otras funciones de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante "DGPE"), evaluar y resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo;

4. Que, a través del Memorándum 01304-2024/SBN-DGPE-SDDI recibido el 3 de julio de 2023, "la SDDI" remitió el Expediente 987-2023/SBNSDDI que contiene los escritos presentados el 28 de abril de 2024 y 27 de agosto de 2024 (S.I. 11388 y 24644-2024) por el **COMITÉ N° 5 DEL ASENTAMIENTO HUMANO LEÓN DEL SUR**, (en adelante, "el Administrado") representado por su presidente Janeth Quispe Quispe, contra la Resolución 0280-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de marzo de 2024, (en adelante, "la Resolución impugnada", a folio 98), para que sean resueltos en grado de apelación por parte de "la DGPE";

De la calificación formal del recurso de apelación presentado por "el Administrado"

5. Que, mediante escritos presentados el 28 de abril de 2024 y 27 de agosto de 2024 (S.I. 11388 y 24644-2024), "el Administrado" solicita declarar la nulidad de "la Resolución impugnada" porque considera que vulnera el debido procedimiento y tutela procedimental efectiva en sede administrativa, así como vulnera su derecho constitucional de acceso a la propiedad previsto en el inciso 16) del artículo 2 concordado con el artículo 70 de la Constitución Política del Perú. No adjunta documentos.

6. Que, el escrito presentado el 28 de abril de 2024, por "el Administrado" contiene fundamentos de hecho y de derecho (numerales 1 al 7), en los cuales, cuestiona la Resolución emitida por "la SDDI", indicando lo siguiente:

6.1. Indica que "la Resolución impugnada" fue emitida con error, porque "la SDDI" considera que no es competente para evaluar, tramitar y aprobar el acto de disposición, a pesar que el literal e) del artículo 7 del "TUO de la Ley" establece que una de las garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE) es la venta por subasta de los bienes de dominio privado estatal y excepcionalmente, por venta directa, así como el artículo 221 de "el Reglamento" establece que ésta procede siempre que se acrediten las causales previstas en el artículo 222 de "el Reglamento", siendo una de éstas, la prevista en el numeral 222.3). En consecuencia, considera que "el predio" es de dominio privado estatal conforme al Asiento 00005 de la partida registral P06133899 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa (numerales segundo y cuarto);

6.2. Señala que el trámite y aprobación de los actos de disposición de predios estatales debe realizarse ante “la SBN” respecto a bienes bajo su competencia, de acuerdo al numeral 56.1) del artículo 56 de “el Reglamento”; y además, considera que tratándose de predios bajo administración de Gobiernos Regionales, la declaración debe ser emitida mediante Resolución Suprema, lo cual no ha sucedido en el caso de la Resolución Ministerial 656-2006-EF/10 del 30 de noviembre de 2006, por lo cual esta Resolución no tiene la jerarquía exigida, que permita la delegación de la administración de “el predio” a favor del Gobierno Regional de Arequipa (numerales quinto al séptimo);

7. Que, debe mencionarse que “el Administrado” solicitó informe oral y reiteró sus argumentos, mediante la reunión virtual efectuada el 2 de julio de 2024; así como consultó el estado de su procedimiento mediante la reunión virtual efectuada el 20 de septiembre de 2024;

8. Que, en ese sentido, corresponde a “la DGPE” 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. Sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:

8.1. El numeral 120.1 del artículo 120 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS, modificado por Ley 31465 (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;

8.2. El artículo 220 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. Asimismo, el numeral 218.2 del artículo 218 del citado “TUO de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios;

8.3. De la calificación del recurso de apelación, se concluye que: **a)** Cumple con los requisitos previstos en el artículo 221 del “TUO de la LPAG”; y **b)** respecto a si el escrito fue presentado dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada “la Resolución impugnada”; según lo previsto en el numeral 218.2 del artículo 218 del “TUO de la LPAG”; debe señalarse que “la Administrada” tomó conocimiento en forma espontánea y oportuna de “la Resolución impugnada”, porque revisados los actuados administrativos que obran en el Expediente 987-2023/SBNSDDI ubicado en el Sistema de Gestión Documental de “la SBN” (SGD), se advierte que dicha Resolución aún no ha sido notificada;

8.4. Debe concluirse que “el Administrado” presentó su recurso de apelación el mediante escrito presentado el 28 de abril de 2024 (S.I. 11388-2024), tomándose dicha fecha como inicio del plazo para impugnar, en aplicación de lo dispuesto en el numeral 27.2) del artículo 27 del “TUO de la LPAG”³, habiéndose producido el saneamiento de la notificación;

9. Que, por tanto, “el Administrado” ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada, debiéndose proceder a la evaluación del fondo de la controversia;

10. Que, asimismo, de la revisión integral del expediente administrativo se ha verificado que éste no se encuentra incurso en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10 del “TUO de la LPAG”. En ese sentido, corresponde a “la DGPE” pronunciarse por cada uno de los argumentos que sustentan el recurso de apelación que contradicen “la Resolución impugnada”; conforme se detalla a continuación:

Determinación de la cuestión de fondo

¿“La SBN” es competente para aprobar la compraventa directa de “el predio”?
¿“¿La Resolución impugnada” no se encuentra debidamente fundamentada respecto a la competencia asumida por el Gobierno Regional de Arequipa y por ello, no resulta válida y eficaz?

Descripción de los hechos

11. Que, “la SDDI” tuvo a su cargo la evaluación de la solicitud presentada por “el Administrado” mediante escrito del 11 de agosto de 2023 (S.I. 21250-2023, a folio 1), en donde solicita la compraventa directa de “el predio”, bajo la causal de posesión consolidada, establecida en el numeral 222.3) del artículo 222 de “el Reglamento”, en donde alega que posee “el predio” desde el año 2000;

12. Que, mediante Resolución 0280-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de marzo de 2024, “la SDDI” declaró improcedente la solicitud de compraventa de “el Administrado”, porque constituye un área verde y un predio de dominio público, así como la aprobación de la compraventa directa deberá evaluarse previamente la desafectación administrativa de acuerdo al numeral 92.1) del artículo 92 de “el Reglamento”, siempre que haya perdido su naturaleza o condición apropiado para el uso o prestación del servicio público; habiendo dispuesto su derivación al Gobierno Regional de Arequipa para su evaluación;

³ “27.2 También se tendrá por bien notificado al administrado a partir de la realización de actuaciones procedimentales del interesado que permitan suponer razonablemente que tuvo conocimiento oportuno del contenido o alcance de la resolución, o interponga cualquier recurso que proceda. No se considera tal, la solicitud de notificación realizada por el administrado, a fin que le sea comunicada alguna decisión de la autoridad. (Texto según el artículo 27 de la Ley N° 27444)”.

Respecto a los argumentos de “el Administrado”

Acerca de la competencia de “la SBN” para aprobar la compraventa directa de “el predio”

13. Argumento que obra en el numeral 6.1): “El Administrado” señala que “la Resolución impugnada” fue emitida con error, porque “la SDDI” considera que no es competente para evaluar, tramitar y aprobar el acto de disposición, a pesar que el literal e) del artículo 7 del “TUO de la Ley” establece que una de las garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE) es la venta por subasta de los bienes de dominio privado estatal y excepcionalmente, por venta directa, así como el artículo 221 de “el Reglamento” establece que ésta procede siempre que se acrediten las causales previstas en el artículo 222 de “el Reglamento”, siendo una de éstas, la prevista en el numeral 222.3) del artículo 222 de “el Reglamento”. En consecuencia, considera que “el predio” es de dominio privado estatal conforme al Asiento 00005 de la partida registral P06133899 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa (numerales segundo y cuarto);

14. Que, debe considerarse que la octava disposición complementaria y final del Reglamento de Formalización de la Propiedad Informal de terrenos ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares a que se refiere el Título I de la Ley 28687 y sus modificaciones, establece que “la SBN” podrá emitir resoluciones disponiendo la inscripción de dominio a favor del Estado, respecto de las partidas registrales de los predios que COFOPRI hubiere afectado en uso;

15. Que, de la disposición legal antes descrita, se advierte que la titularidad en favor del Estado representado por “la SBN”, es automática y por efecto de dicha disposición legal, siendo el único requisito, la conclusión del proceso de formalización del predio a cargo de COFOPRI, es decir, la emisión e inscripción del título de afectación otorgado en favor de cualquier entidad pública o privada;

16. Que, por otro lado, de acuerdo al artículo 3 de la “Ley 31199”, los espacios públicos *“están constituidos por una red de espacios abiertos, de uso y dominio público del Estado, localizados en la ciudad y que están destinados por su naturaleza, uso o afectación, a la satisfacción de necesidades colectivas, como el descanso, la recreación, la expresión cultural, el intercambio social, el entretenimiento y la movilidad a lo largo del ciclo de vida de los ciudadanos. El Estado privilegia la creación y mantenimiento de los espacios públicos que aporten valores ambientales, culturales, de recreación en favor de los ciudadanos o doten de identidad a la ciudad. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Son espacios públicos las zonas para la recreación pública activa o pasiva, calles, playas del litoral, plazas, parques, áreas verdes, complejos deportivos, áreas de protección, así como todas aquellas que son definidas como tales por la autoridad competente”*;

17. Que, el cuarto párrafo del artículo 13 de la “Ley 31199” dispone que *“en el caso excepcional de que se requiera desafectar un espacio público, la entidad debe implementar obligatoriamente la reposición de un nuevo espacio público equivalente en términos de valores ambientales, culturales y/o recreacionales similares al área que se*

desafecta; además de la equivalencia en términos de área superficial o subterránea, con características similares en otra parte del mismo distrito. El nuevo espacio público debe contener la viabilidad legal y técnica a efectos de que pueda ser utilizada por los ciudadanos sin mayores restricciones y en condiciones de calidad”;

18. Que, el literal e) del numeral 7.1) del artículo 7 del Reglamento de la Ley 31199, aprobado por Decreto Supremo 001-2023-VIVIENDA⁴ (en adelante, “Reglamento de la Ley 31199”), dispone que la calidad de espacio público se adquiere, entre otras causas, *“por afectación en uso de los bienes de dominio privado estatal por parte de la SBN, los gobiernos regionales con funciones transferidas o por la entidad titular, a favor de la entidad competente para su administración”;*

19. Que, el numeral 7.3) del artículo 7 del “Reglamento de la Ley 31199”, señala expresamente que *“los espacios públicos referidos en los literales d) y e) del numeral 7.1 pierden dicha calidad cuando habiendo sido afectados en uso, se extingue la afectación, conforme a las normas del SNBE”* (el subrayado es nuestro);

20. Que, el numeral 22.1) del artículo 22 del “Reglamento de la Ley 31199”, dispone que *“la desafectación de los espacios públicos a cargo de la SBN, respecto de los predios cuya titularidad está a nombre del Estado, se efectúa de acuerdo a sus competencias establecidas en el TUO de la Ley N° 29151 y su Reglamento”;*

21. Que, el numeral 22.2) del artículo 22 del “Reglamento de la Ley 31199” prescribe que *“para la aprobación de la desafectación, la SBN requiere a la municipalidad competente remita el expediente que contenga: a. El informe sustentatorio favorable que acredite la pérdida de la naturaleza o condición apropiada para uso público o prestación del servicio público. b. La ordenanza municipal que aprueba la desafectación respectiva cumpliendo con lo dispuesto en los artículos 9 y 13 de la Ley”;*

22. Que, el numeral 22.3) del artículo 22 del “Reglamento de la Ley 31199” dispone que *“con la información remitida, la SBN continúa con el trámite correspondiente conforme el TUO de la Ley N° 29151 y su Reglamento”;*

23. Que, de acuerdo a lo establecido en el numeral 156.1) del artículo 156 de “el Reglamento”, *“extinguida la afectación en uso, la entidad propietaria del predio o el Estado, a través de la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda, reasume la administración, con excepción de la causal de consolidación de dominio”;*

24. Que, de lo expuesto, rigen las normas del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE) respecto a “el predio”, y por tanto, considerando que de acuerdo al artículo 85 de “el Reglamento” se dispone que *“los predios de dominio público deben destinarse para el fin público para el cual están asignados. Las entidades que los administran deben velar por el cumplimiento de dicho fin”;*

⁴ Publicado el 3 de marzo de 2023, en el diario oficial “El Peruano”.

25. Que, de acuerdo al numeral 92.1) del artículo 92 de “el Reglamento”, se 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 del predio, pasando al dominio privado del Estado para habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable”*;

26. Que, el artículo 151 de “el Reglamento” dispone que *“por la afectación en uso se otorga a una entidad el derecho de usar a título gratuito, un predio de dominio privado estatal, para que lo destine al uso o servicio público para el cumplimiento de sus fines institucionales. En forme excepcional, puede constituirse sobre predios de dominio público siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o de la prestación del servicio público, conforme a lo establecido en el párrafo 90.2 del artículo 90 del Reglamento. Las condiciones específicas de la afectación en uso son establecidas en la resolución que la aprueba o en sus anexos, de ser el caso”*;

27. Que, no obstante las normas expuestas, “el Administrado” señala que “la Resolución impugnada” fue emitida con error, porque “la SDDI” considera que no es competente para evaluar, tramitar y aprobar el acto de disposición, a pesar que el literal e) del artículo 7 del “TUO de la Ley” establece que una de las garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE) es la venta por subasta de los bienes de dominio privado estatal y excepcionalmente, por venta directa, así como el artículo 221 de “el Reglamento” establece que ésta procede siempre que se acrediten las causales previstas en el artículo 222 de “el Reglamento”, siendo una de éstas, la prevista en el numeral 222.3) del artículo 222 de “el Reglamento”. En consecuencia, considera que “el predio” es de dominio privado estatal conforme al Asiento 00005 de la partida registral P06133899 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa;

28. Que, al respecto, debe indicarse sobre la naturaleza de “el predio” que éste tiene la **condición de un predio estatal de dominio público**, porque la afectación en uso fue otorgada por COFOPRI a favor de la Municipalidad Distrital de Hunter para el **desarrollo específico de sus funciones: Área verde**, conforme se advierte de la lectura del Asiento 00003 de la partida registral P06133899 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa (folio 71 vuelta) y del Título de Afectación en uso del 26 de julio de 2000 (folio 13);

29. Que, si bien es cierto, se advierte que la Resolución Gerencial Regional 069-2009-GRA/PT-GGR del 24 de julio de 2009, se declaró extinguida la afectación en uso otorgada a favor de la Municipalidad Distrital de Jacobo Hunter, debido a la renuncia de la Municipalidad Distrital de Jacobo Hunter sobre “el predio”, conforme obra inscrita en el Asiento 00005 de la partida registral P06133899 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa (folio 71);

30. Que, sin embargo, la condición de predio de dominio público se mantiene, porque la extinción de la afectación en uso sólo priva de la administración a la entidad responsable de “el predio”, mas no elimina su naturaleza pública, ya que ésta se generó en un procedimiento de formalización, en donde “el predio” fue destinado a cumplir un fin público (área verde), con independencia de quien lo administre, de allí que la entidad

propietaria o el Estado, a través de “la SBN” o el Gobierno Regional con funciones transferidas reasumen la administración. Es decir, la extinción de la afectación en uso sobre “el predio”, que pertenece al dominio público, no lo traslada al dominio privado del Estado;

31. Que, además no debe soslayarse que el Gobierno Regional de Arequipa carece de competencia para pronunciarse sobre extinción de afectaciones en uso sobre predios de dominio público del Estado, de acuerdo a lo dispuesto en la primera disposición transitoria del Decreto Supremo 107-2003-EF⁵, lo que obligó que la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante, “la SDAPE”) emitiera la Resolución 0645-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de junio de 2021, que dispuso la inscripción de dominio de “el predio” a favor del Estado;

32. Que, en esa Resolución, “la SDAPE” indicó que si bien era cierto que la renuncia a la afectación en uso fue presentada por funcionario competente de la Municipalidad Distrital de Jacobo Hunter y sustentada en el Acuerdo de Concejo Municipal 054-2008-MDJH del 11 de agosto de 2008; sin embargo, el Gobierno Regional era incompetente para extinguir la afectación en uso, así como advirtió que el tiempo transcurrido desde la emisión de la Resolución Gerencial Regional 069-2009-GRA/PT-GGR del 24 de julio de 2009 hasta el 18 de junio de 2021 (fecha de emisión de la Resolución de la SDAPE”) habían transcurrido once (11) años, por lo cual, debía conservarse el acto de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 14.2.3) del artículo 14 del “TUO de la LPAG”

33. Que, en dicha Resolución, “la SDAPE” consideró además, que “el predio” constituye un **equipamiento urbano** y que el literal j) del artículo 35 de la Ley 27783, Ley de Bases de la Descentralización⁶, así como el artículo 62 de la Ley 27867⁷, Ley Orgánica de los Gobiernos Regionales, asignan como función de los Gobiernos Regionales, administrar y adjudicar terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción, excepto los terrenos de propiedad municipal, no mencionándose el supuesto de los predios de dominio público del Estado, lo cual implica la aplicación de la primera disposición transitoria del Decreto Supremo 107-2003-EF⁸, que dispone entre otros aspectos, que los Gobiernos Regionales sólo tienen competencia sobre predios estatales de dominio privado, excluyéndose a los predios de dominio público como sucede con “el predio”;

⁵ Decreto Supremo 107-2003-EF publicado en el diario oficial “El Peruano” el 27 de julio de 2003. **“PRIMERA DISPOSICIÓN TRANSITORIA.- ATRIBUCIONES DE LOS GOBIERNOS REGIONALES REFERIDAS A LOS BIENES DE PROPIEDAD ESTATALA SU CARGO**

*Los Gobiernos Regionales realizarán las acciones de adquisición, disposición, administración y gestión de los bienes de dominio privado del Estado, respecto de los cuales asuman la propiedad o se encuentren bajo su administración. Tales acciones aprobatorias se realizarán de conformidad con lo dispuesto por el Reglamento General de Procedimientos Administrativos de los Bienes de Propiedad Estatal, aprobado por Decreto Supremo N° 154-2001-EF, normas complementarias, modificatorias y conexas, así como por las Directivas aprobadas por la Superintendencia de Bienes Nacionales, en todo lo que le sea aplicable.
(...)”.*

⁶ Publicada el 20 de julio de 2002 en el diario oficial “El Peruano”.

⁷ Publicada el 18 de noviembre de 2002 en el diario oficial “El Peruano”.

⁸ Publicado el 27 de julio de 2003, en el diario oficial “el Peruano”, con fecha posterior a la entrada en vigencia de las Leyes 27783 y 27867.

34. Que, no obstante, debido a que se venció el plazo legal de dos (2) años para que aquella entidad se pronuncie de oficio o por recurso de impugnación sobre la existencia de la nulidad en su Resolución, según lo dispuesto en el numeral 213.3) del artículo 213 del “TUO de la LPAG” ya no fue posible exigirla;

35. Que, de lo expuesto, debe mencionarse que “la DGPE” considera que el acto de extinción de la afectación en uso de “el predio”, por renuncia de la Municipalidad Distrital de Jacobo Hunter, efectuado mediante la Resolución Gerencial Regional 069-2009-GRA/PT-GGR del 24 de julio de 2009; no reuniría el requisito de la competencia para dicho acto, debido a que “el predio” constituye un equipamiento urbano, cuya competencia pertenece a “la SBN” y no al Gobierno Regional de Arequipa;

36. Que, asimismo, se evidencia que la renuncia a la afectación en uso efectuada por la Municipalidad Distrital de Jacobo Hunter, si bien le habría privado de la titularidad de la administración de “el predio”; sin embargo, por aplicación del artículo 3 de la “Ley 31199”, “el predio” tiene la condición jurídica de espacio público, condición adquirida mediante procedimiento de formalización, según el literal b) del numeral 7.1) del artículo 7 del “Reglamento de la Ley 31199” y por aplicación legal, dicha Municipalidad sólo conserva la competencia para informar sobre la pérdida de naturaleza o condición apropiada para el uso público o prestación del servicio público, según lo establece el numeral 22.2) del artículo 22 del “Reglamento de la Ley 31199”, sin perjuicio de evaluar la correspondiente reposición del espacio público, según el cuarto párrafo del artículo 13 de la “Ley 31199”;

37. Que, entonces se advierte que “el predio” constituye un espacio público que se encuentra dentro del ámbito normativo de la “Ley 31199” y aún se encuentra como predio de dominio público del Estado, representado por “la SBN”; por tanto, requiere que se evalúe y culmine con la desafectación administrativa de acuerdo al procedimiento el artículo 22, 23 y 24 del “Reglamento de la Ley 31199”, aspecto que fue solicitado por “la SDDI” a la Municipalidad Distrital de Jacobo Hunter mediante Oficio 04909-2023/SBN-DGPE-SDDI recibido el 9 de noviembre de 2023 (folio 58), reiterado por el Oficio 05460-2023/SBN-DGPE-SDDI del 6 de diciembre de 2023 (folio 59) y atendido mediante Oficio 010-2024-GM-MDJH presentado el 31 de enero de 2024 (S.I. 02504-2024), a través del cual, la Municipalidad Distrital de Jacobo Hunter envió información respecto a la condición de “el predio”;

38. Que, una vez desafectado “el predio”, éste se convertiría en un predio estatal de dominio privado del Estado, esta vez, bajo competencia del Gobierno Regional de Arequipa, quien emitirá el acto de disposición, de corresponder; en observancia de la Resolución Ministerial 656-2006-EF-10 del 30 de noviembre de 2006, a través de la cual, esa entidad adquirió competencia para inmatricular, administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal en su jurisdicción, de acuerdo a lo dispuesto en el literal j) del artículo 35 de la Ley 27783, Ley de Bases de la Descentralización en concordancia con el artículo 62 de la Ley 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales;

39. Que, aunado a lo antes expuesto, respecto del procedimiento de venta directa que pretende “el administrado” es necesario que el Gobierno Regional de Arequipa evalúe la viabilidad de la compraventa directa solicitada por “el Administrado”,

bajo la causal prevista en el numeral 222.3) del artículo 222 de “el Reglamento”, de acuerdo a lo establecido en el numeral 92.1) del artículo 92 de “el Reglamento” y la comunique a “la SDDI”;

40. Que, en ese sentido, debe desestimarse el primer argumento planteado por “el Administrado”, al no haberse demostrado que “el predio” constituya dominio privado del Estado, sino que se trata de un predio de dominio público (área verde) que requiere desafectarse antes de emitirse un acto de disposición. Además, una vez convertido en predio de dominio privado, será competencia del Gobierno Regional de Arequipa, evaluar la emisión del acto de disposición, de acuerdo a las normas vigentes;

Respecto a la infracción de la jerarquía normativa para la transferencia de predios a favor del Gobierno Regional de Arequipa

41. Argumento que obra en el numeral 6.2): “El Administrado” señala que el trámite y aprobación de los actos de disposición de predios estatales debe realizarse ante “la SBN” respecto a bienes bajo su competencia, de acuerdo al numeral 56.1) del artículo 56 de “el Reglamento”; y además, considera que tratándose de predios bajo administración de Gobiernos Regionales, la declaración debe ser emitida mediante Resolución Suprema, lo cual no ha sucedido en el caso de la Resolución Ministerial 656-2006-EF/10 del 30 de noviembre de 2006, por lo cual esta Resolución no tiene la jerarquía exigida, que permita la delegación de la administración de “el predio” a favor del Gobierno Regional de Arequipa (numerales quinto al séptimo);

42. Que, el literal j) del artículo 35 de la Ley 27783, Ley de Bases de la Descentralización, dispone que corresponde a los Gobiernos Regionales como función exclusiva *“administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal”*;

43. Que, la quinta disposición transitoria de la Ley 27783, Ley de Bases de la Descentralización, dispone que *“las transferencias de funciones, programas y organismos del gobierno nacional hacia los gobiernos regionales y locales, comprenden el personal, acervo documentario y los recursos presupuestales correspondientes, que se encuentren directamente vinculados al ejercicio o desarrollo de las funciones o servicios transferidos, incluyendo la titularidad y dominio de los bienes correspondientes. Las transferencias de recursos serán aprobadas por Decreto Supremo con el voto aprobatorio del Consejo de Ministros. (...). El Consejo Nacional de Descentralización en coordinación con cada uno de los sectores del Poder Ejecutivo, tiene a su cargo las transferencias antes señaladas hasta su formalización definitiva mediante la suscripción de actas de entrega y recepción, conforme a las etapas del proceso de descentralización que precisa la presente Ley (...)*” (el subrayado es nuestro);

44. Que, el literal a) del artículo 62 de la Ley 27867⁹, Ley Orgánica de los Gobiernos Regionales, asigna como función de los Gobiernos Regionales, *“realizar los actos de inmatriculación, saneamiento, adquisición, enajenación, administración y*

⁹ Publicada el 18 de noviembre de 2002 en el diario oficial “El Peruano”.

adjudicación de los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal”;

45. Que, mediante Decreto Supremo 038-2004-PCM, se aprobó “el Plan Anual de Transferencia de Competencias Sectoriales a los Gobiernos Regionales y Locales del año 2004”;

46. Que, el Consejo Nacional de Descentralización mediante Resolución Presidencial 033-CND-P-2005 aprobó la Directiva “Procedimiento para efectivizar la Transferencia de Funciones Específicas de los Sectores del Gobierno Nacional a los Gobiernos Regionales, incluidas en el Plan Anual de Transferencia de Competencias Sectoriales a los Gobiernos Regionales y Locales del año 2004”;

47. Que, el numeral 6.5) de la referida Directiva, dispone que los Gobiernos Regionales, a través de sus respectivas Comisiones de Transferencia, son responsables de elaborar las Actas de Entrega y Recepción de las funciones sectoriales y de los recursos vinculados a éstas, a través de las cuales se efectivizará y dará por concluido el proceso de transferencia;

48. Que, mediante Actas de Entrega y Recepción del 26 de mayo de 2006, suscritas por el Ministro de Economía y Finanzas y los Presidentes de los Gobiernos Regionales de los departamentos de San Martín, Amazonas, Arequipa y Tumbes, respectivamente se transfirió a dichos Gobiernos Regionales la competencia para administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal;

49. Que, la Resolución Ministerial 656-2006-EF-10 del 30 de noviembre de 2006, se transfirió al Gobierno Regional de Arequipa, la competencia para inmatricular, administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal en su jurisdicción, de acuerdo a lo dispuesto en el literal j) del artículo 35 de la Ley 27783, Ley de Bases de la Descentralización en concordancia con el artículo 62 de la Ley 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales;

50. Que, por su parte, “el Administrado” sostiene que la Resolución Ministerial 656-2006-EF/10 del 30 de noviembre de 2006, no tiene la jerarquía que permita la delegación de la administración de “el predio” a favor del Gobierno Regional de Arequipa;

51. Que, al respecto, se advierte que la transferencia de la función para inmatricular, administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal, a favor del Gobierno Regional de Arequipa, se efectuó mediante Actas, en observancia a lo dispuesto en la quinta disposición transitoria de la Ley 27783, Ley de Bases de la Descentralización, lo cual se formalizó con la expedición de la Resolución Ministerial 656-2006-EF-10 del 30 de noviembre de 2006, por lo cual, no se evidencia que haya infracción al principio de jerarquía normativa, más aún cuando se refiere a un supuesto especial de transferencia de funciones a favor del Gobierno Regional de Arequipa, regulado en forma expresa por la Ley 27783; debiéndose desestimar el segundo argumento;

52. Que, en ese orden de ideas, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto por “el Administrado” contra “la Resolución impugnada”; dándose por agotada la vía administrativa; resultando innecesario pronunciarse por el resto de documentos y argumentos relacionados; dándose por agotada la vía administrativa;

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

SE RESUELVE:

ARTÍCULO 1.- Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por el **COMITÉ N° 5 DEL ASENTAMIENTO HUMANO LEÓN DEL SUR**, representado por su presidente Janeth Quispe Quispe, contra la Resolución 0280-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de marzo de 2024; conforme a los argumentos expuestos en la presente Resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

ARTÍCULO 2.- CONFIRMAR la Resolución 0280-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de marzo de 2024.

ARTÍCULO 3.- NOTIFICAR la presente Resolución conforme a Ley y **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

INFORME N° 00432-2024/SBN-DGPE

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

DE : **MANUEL ANTONIO PRECIADO UMERES**
Especialista en Bienes Estatales III

ASUNTO : Recurso de apelación, presentado por Comité N° 5 del Asentamiento Humano León del Sur, representado por su presidente Janeth Quispe Quispe

REFERENCIA : a) Memorándum 01304-2024/SBN-DGPE-SDDI
b) S.I. 11388-2024
c) S.I. 24644-2024
d) Expediente 987-2023/SBNSDDI

FECHA : San Isidro, 26 de septiembre 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-DGPE (en adelante, "la DGPE"), el recurso de apelación contenido en los escritos del 28 de abril de 2024 y 27 de agosto de 2024 (S.I. 11388 y 24644-2024), interpuesto por el **COMITÉ N° 5 DEL ASENTAMIENTO HUMANO LEÓN DEL SUR**, representado por su presidente Janeth Quispe Quispe, contra la Resolución 0280-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de marzo de 2024, que declaró improcedente su solicitud de compraventa directa del predio de 4 982,76 m², ubicado en el Asentamiento Humano León del Sur, Manzana P, Lote 1, distrito Jacobo Hunter, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la partida registral P06133899 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa (en adelante, "el predio").

I. ANTECEDENTE:

A través del Memorándum 01304-2024/SBN-DGPE-SDDI recibido el 3 de julio de 2023, "la SDDI" remitió el Expediente 987-2023/SBNSDDI que contiene los escritos presentados el 28 de abril de 2024 y 27 de agosto de 2024 (S.I. 11388 y 24644-2024) por el **COMITÉ N° 5 DEL ASENTAMIENTO HUMANO LEÓN DEL SUR**, (en adelante, "el Administrado") representado por su presidente Janeth Quispe Quispe, contra la Resolución 0280-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de marzo de 2024, (en adelante, "la Resolución impugnada", a folio 98), para que sean resueltos en grado de apelación por parte de "la DGPE"

II. ANÁLISIS

De la calificación formal del recurso de apelación presentado por "el Administrado"

2.1. Mediante escrito presentado escritos presentados el 28 de abril de 2024 y 27 de agosto de 2024 (S.I. 11388 y 24644-2024), "el Administrado" solicita declarar la nulidad de "la Resolución impugnada" porque considera que vulnera el debido procedimiento y tutela procedimental efectiva en sede administrativa, así como vulnera su derecho constitucional de acceso a la propiedad previsto en el inciso 16) del artículo 2 concordado con el artículo 70 de la Constitución Política del Perú. No adjunta documentos.



2.2. El escrito presentado el 28 de abril de 2024, por "el Administrado" contiene fundamentos de hecho y de derecho (numerales 1 al 7), en los cuales, cuestiona la Resolución emitida por "la SDDI", indicando lo siguiente:

2.2.1. Indica que "la Resolución impugnada" fue emitida con error, porque "la SDDI" considera que no es competente para evaluar, tramitar y aprobar el acto de disposición, a pesar que el literal e) del artículo 7 del "TUO de la Ley" establece que una de las garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE) es la venta por subasta de los bienes de dominio privado estatal y excepcionalmente, por venta directa, así como el artículo 221 de "el Reglamento" establece que ésta procede siempre que se acrediten las causales previstas en el artículo 222 de "el Reglamento", siendo una de éstas, la prevista en el numeral 222.3). En consecuencia, considera que "el predio" es de dominio privado estatal conforme al Asiento 00005 de la partida registral P06133899 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa (numerales segundo y cuarto).

2.2.2. Señala que el trámite y aprobación de los actos de disposición de predios estatales debe realizarse ante "la SBN" respecto a bienes bajo su competencia, de acuerdo al numeral 56.1) del artículo 56 de "el Reglamento"; y además, considera que tratándose de predios bajo administración de Gobiernos Regionales, la declaración debe ser emitida mediante Resolución Suprema, lo cual no ha sucedido en el caso de la Resolución Ministerial 656-2006-EF/10 del 30 de noviembre de 2006, por lo cual esta Resolución no tiene la jerarquía exigida, que permita la delegación de la administración de "el predio" a favor del Gobierno Regional de Arequipa (numerales quinto al séptimo);

2.3. Debe mencionarse que "el Administrado" solicitó informe oral y reiteró sus argumentos, mediante la reunión virtual efectuada el 2 de julio de 2024; así como consultó el estado de su procedimiento mediante la reunión virtual efectuada el 20 de septiembre de 2024.

2.4. En ese sentido, corresponde a "la DGPE" 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. Sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:

2.4.1. El numeral 120.1 del artículo 120 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS, modificado por Ley 31465 (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.



- 2.4.2. El artículo 220 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. Asimismo, el numeral 218.2 del artículo 218 del citado "TUO de la LPAG", dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.
- 2.4.3. De la calificación del recurso de apelación, se concluye que: **a)** Cumple con los requisitos previstos en el artículo 221 del "TUO de la LPAG"; y **b)** respecto a si el escrito fue presentado dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada "la Resolución impugnada"; según lo previsto en el numeral 218.2 del artículo 218 del "TUO de la LPAG"; debe señalarse que "la Administrada" tomó conocimiento en forma espontánea y oportuna de "la Resolución impugnada", porque revisados los actuados administrativos que obran en el Expediente 987-2023/SBNSDDI ubicado en el Sistema de Gestión Documental de "la SBN" (SGD), se advierte que dicha Resolución aún no ha sido notificada.
- 2.4.4. Debe concluirse que "el Administrado" presentó su recurso de apelación el mediante escrito presentado el 28 de abril de 2024 (S.I. 11388-2024), tomándose dicha fecha como inicio del plazo para impugnar, en aplicación de lo dispuesto en el numeral 27.2) del artículo 27 del "TUO de la LPAG"¹, habiéndose producido el saneamiento de la notificación.
- 2.5. Por tanto, "el Administrado" ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada, debiéndose proceder a la evaluación del fondo de la controversia.
- 2.6. Asimismo, de la revisión integral del expediente administrativo se ha verificado que éste no se encuentra incurso en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10 del "TUO de la LPAG". En ese sentido, corresponde a "la DGPE" pronunciarse por cada uno de los argumentos que sustentan el recurso de apelación que contradicen "la Resolución impugnada"; conforme se detalla a continuación:

Determinación de la cuestión de fondo

¿"La SBN" es competente para aprobar la compraventa directa de "el predio"?

¿"¿La Resolución impugnada" no se encuentra debidamente fundamentada respecto a la competencia asumida por el Gobierno Regional de Arequipa y por ello, no resulta válida y eficaz?

¹ "27.2 También se tendrá por bien notificado al administrado a partir de la realización de actuaciones procedimentales del interesado que permitan suponer razonablemente que tuvo conocimiento oportuno del contenido o alcance de la resolución, o interponga cualquier recurso que proceda. No se considera tal, la solicitud de notificación realizada por el administrado, a fin que le sea comunicada alguna decisión de la autoridad.
(Texto según el artículo 27 de la Ley N° 27444)"



Descripción de los hechos

- 2.7. “La SDDI” tuvo a su cargo la evaluación de la solicitud presentada por “el Administrado” mediante escrito del 11 de agosto de 2023 (S.I. 21250-2023, a folio 1), en donde solicita la compraventa directa de “el predio”, bajo la causal de posesión consolidada, establecida en el numeral 222.3) del artículo 222 de “el Reglamento”, en donde alega que posee “el predio” desde el año 2000.
- 2.8. Mediante Resolución 0280-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de marzo de 2024, “la SDDI” declaró improcedente la solicitud de compraventa de “el Administrado”, porque constituye un área verde y un predio de dominio público, así como la aprobación de la compraventa directa deberá evaluarse previamente la desafectación administrativa de acuerdo al numeral 92.1) del artículo 92 de “el Reglamento”, siempre que haya perdido su naturaleza o condición apropiado para el uso o prestación del servicio público; habiendo dispuesto su derivación al Gobierno Regional de Arequipa para su evaluación.

Respecto a los argumentos de “el Administrado”

Acerca de la competencia de “la SBN” para aprobar la compraventa directa de “el predio”

- 2.9. Argumento que obra en el numeral 2.2.1): “El Administrado” señala que “la Resolución impugnada” fue emitida con error, porque “la SDDI” considera que no es competente para evaluar, tramitar y aprobar el acto de disposición, a pesar que el literal e) del artículo 7 del “TUO de la Ley” establece que una de las garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE) es la venta por subasta de los bienes de dominio privado estatal y excepcionalmente, por venta directa, así como el artículo 221 de “el Reglamento” establece que ésta procede siempre que se acrediten las causales previstas en el artículo 222 de “el Reglamento”, siendo una de éstas, la prevista en el numeral 222.3) del artículo 222 de “el Reglamento”. En consecuencia, considera que “el predio” es de dominio privado estatal conforme al Asiento 00005 de la partida registral P06133899 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa (numerales segundo y cuarto).
- 2.10. Debe considerarse que la octava disposición complementaria y final del Reglamento de Formalización de la Propiedad Informal de terrenos ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares a que se refiere el Título I de la Ley 28687 y sus modificaciones, establece que “la SBN” podrá emitir resoluciones disponiendo la inscripción de dominio a favor del Estado, respecto de las partidas registrales de los predios que COFOPRI hubiere afectado en uso.
- 2.11. De la disposición legal antes descrita, se advierte que la titularidad en favor del Estado representado por “la SBN”, es automática y por efecto de dicha disposición legal, siendo el único requisito, la conclusión del proceso de formalización del predio a cargo de COFOPRI, es decir, la emisión e inscripción del título de afectación otorgado en favor de cualquier entidad pública o privada.



- 2.12. Por otro lado, de acuerdo al artículo 3 de la "Ley 31199", los espacios públicos *"están constituidos por una red de espacios abiertos, de uso y dominio público del Estado, localizados en la ciudad y que están destinados por su naturaleza, uso o afectación, a la satisfacción de necesidades colectivas, como el descanso, la recreación, la expresión cultural, el intercambio social, el entretenimiento y la movilidad a lo largo del ciclo de vida de los ciudadanos. El Estado privilegia la creación y mantenimiento de los espacios públicos que aporten valores ambientales, culturales, de recreación en favor de los ciudadanos o doten de identidad a la ciudad. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Son espacios públicos las zonas para la recreación pública activa o pasiva, calles, playas del litoral, plazas, parques, áreas verdes, complejos deportivos, áreas de protección, así como todas aquellas que son definidas como tales por la autoridad competente"*.
- 2.13. El cuarto párrafo del artículo 13 de la "Ley 31199" dispone que *"en el caso excepcional de que se requiera desafectar un espacio público, la entidad debe implementar obligatoriamente la reposición de un nuevo espacio público equivalente en términos de valores ambientales, culturales y/o recreacionales similares al área que se desafecta; además de la equivalencia en términos de área superficial o subterránea, con características similares en otra parte del mismo distrito. El nuevo espacio público debe contener la viabilidad legal y técnica a efectos de que pueda ser utilizada por los ciudadanos sin mayores restricciones y en condiciones de calidad"*.
- 2.14. El literal e) del numeral 7.1) del artículo 7 del Reglamento de la Ley 31199, aprobado por Decreto Supremo 001-2023-VIVIENDA² (en adelante, "Reglamento de la Ley 31199"), dispone que la calidad de espacio público se adquiere, entre otras causas, *"por afectación en uso de los bienes de dominio privado estatal por parte de la SBN, los gobiernos regionales con funciones transferidas o por la entidad titular, a favor de la entidad competente para su administración"*.
- 2.15. El numeral 7.3) del artículo 7 del "Reglamento de la Ley 31199", señala expresamente que *"los espacios públicos referidos en los literales d) y e) de la numeral 7.1 pierden dicha calidad cuando habiendo sido afectados en uso, se extingue la afectación, conforme a las normas del SNBE"* (el subrayado es nuestro).
- 2.16. El numeral 22.1) del artículo 22 del "Reglamento de la Ley 31199", dispone que *"la desafectación de los espacios públicos a cargo de la SBN, respecto de los predios cuya titularidad está a nombre del Estado, se efectúa de acuerdo a sus competencias establecidas en el TUO de la Ley N° 29151 y su Reglamento"*.
- 2.17. El numeral 22.2) del artículo 22 del "Reglamento de la Ley 31199" prescribe que *"para la aprobación de la desafectación, la SBN requiere a la municipalidad competente remita el expediente que contenga: a. El informe sustentatorio favorable que acredite la pérdida de la naturaleza o condición apropiada para uso público o prestación del servicio público. b. La ordenanza municipal que aprueba la desafectación respectiva cumpliendo con lo dispuesto en los artículos 9 y 13 de la Ley"*.

² Publicado el 3 de marzo de 2023, en el diario oficial "El Peruano".



- 2.18. El numeral 22.3) del artículo 22 del “Reglamento de la Ley 31199” dispone que *“con la información remitida, la SBN continúa con el trámite correspondiente conforme el TUO de la Ley N° 29151 y su Reglamento”*.
- 2.19. De acuerdo a lo establecido en el numeral 156.1) del artículo 156 de “el Reglamento”, *“extinguida la afectación en uso, la entidad propietaria del predio o el Estado, a través de la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda, reasume la administración, con excepción de la causal de consolidación de dominio”*.
- 2.20. De lo expuesto, rigen las normas del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE) respecto a “el predio”, y por tanto, considerando que de acuerdo al artículo 85 de “el Reglamento” se dispone que *“los predios de dominio público deben destinarse para el fin público para el cual están asignados. Las entidades que los administran deben velar por el cumplimiento de dicho fin”*.
- 2.21. De acuerdo al numeral 92.1) del artículo 92 de “el Reglamento”, se 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 del predio, pasando al dominio privado del Estado para habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable”*.
- 2.22. El artículo 151 de “el Reglamento” dispone que *“por la afectación en uso se otorga a una entidad el derecho de usar a título gratuito, un predio de dominio privado estatal, para que lo destine al uso o servicio público para el cumplimiento de sus fines institucionales. En forme excepcional, puede constituirse sobre predios de dominio público siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o de la prestación del servicio público, conforme a lo establecido en el párrafo 90.2 del artículo 90 del Reglamento. Las condiciones específicas de la afectación en uso son establecidas en la resolución que la aprueba o en sus anexos, de ser el caso”*.
- 2.23. No obstante las normas expuestas, “el Administrado” señala que “la Resolución impugnada” fue emitida con error, porque “la SDDI” considera que no es competente para evaluar, tramitar y aprobar el acto de disposición, a pesar que el literal e) del artículo 7 del “TUO de la Ley” establece que una de las garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE) es la venta por subasta de los bienes de dominio privado estatal y excepcionalmente, por venta directa, así como el artículo 221 de “el Reglamento” establece que ésta procede siempre que se acrediten las causales previstas en el artículo 222 de “el Reglamento”, siendo una de éstas, la prevista en el numeral 222.3) del artículo 222 de “el Reglamento”. En consecuencia, considera que “el predio” es de dominio privado estatal conforme al Asiento 00005 de la partida registral P06133899 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa.



- 2.24. Al respecto, debe indicarse sobre la naturaleza de “el predio” que éste tiene la **condición de un predio estatal de dominio público**, porque la afectación en uso fue otorgada por COFOPRI a favor de la Municipalidad Distrital de Hunter para el **desarrollo específico de sus funciones: Área verde**, conforme se advierte de la lectura del Asiento 00003 de la partida registral P06133899 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa (folio 71 vuelta) y del Título de Afectación en uso del 26 de julio de 2000 (folio 13).
- 2.25. Si bien es cierto, se advierte que la Resolución Gerencial Regional 069-2009-GRA/PT-GGR del 24 de julio de 2009, se declaró extinguida la afectación en uso otorgada a favor de la Municipalidad Distrital de Jacobo Hunter, debido a la renuncia de la Municipalidad Distrital de Jacobo Hunter sobre “el predio”, conforme obra inscrita en el Asiento 00005 de la partida registral P06133899 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa (folio 71).
- 2.26. Sin embargo, la condición de predio de dominio público se mantiene, porque la extinción de la afectación en uso sólo priva de la administración a la entidad responsable de “el predio”, mas no elimina su naturaleza pública, ya que ésta se generó en un procedimiento de formalización, en donde “el predio” fue destinado a cumplir un fin público (área verde), con independencia de quien lo administre, de allí que la entidad propietaria o el Estado, a través de “la SBN” o el Gobierno Regional con funciones transferidas reasumen la administración. Es decir, la extinción de la afectación en uso sobre “el predio”, que pertenece al dominio público, no lo traslada al dominio privado del Estado.
- 2.27. Además no debe soslayarse que el Gobierno Regional de Arequipa carece de competencia para pronunciarse sobre extinción de afectaciones en uso sobre predios de dominio público del Estado, de acuerdo a lo dispuesto en la primera disposición transitoria del Decreto Supremo 107-2003-EF³, lo que obligó que la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante, “la SDAPE”) emitiera la Resolución 0645-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de junio de 2021, que dispuso la inscripción de dominio de “el predio” a favor del Estado.
- 2.28. En esa Resolución, “la SDAPE” indicó que si bien era cierto que la renuncia a la afectación en uso fue presentada por funcionario competente de la Municipalidad Distrital de Jacobo Hunter y sustentada en el Acuerdo de Concejo Municipal 054-2008-MDJH del 11 de agosto de 2008; sin embargo, el Gobierno Regional era incompetente para extinguir la afectación en uso, así como advirtió que el tiempo transcurrido desde la emisión de la Resolución Gerencial Regional 069-2009-GRA/PT-GGR del 24 de julio de 2009 hasta el 18 de junio de 2021 (fecha de emisión de la Resolución de la SDAPE”) habían transcurrido once (11) años, por lo cual, debía conservarse el acto de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 14.2.3) del artículo 14 del “TUO de la LPAG”.

³ Decreto Supremo 107-2023-EF publicado en el diario oficial “El Peruano” el 27 de julio de 2003.
“PRIMERA DISPOSICIÓN TRANSITORIA.- ATRIBUCIONES DE LOS GOBIERNOS REGIONALES REFERIDAS A LOS BIENES DE PROPIEDAD ESTATALA SU CARGO
Los Gobiernos Regionales realizarán las acciones de adquisición, disposición, administración y gestión de los bienes de dominio privado del Estado, respecto de los cuales asuman la propiedad o se encuentren bajo su administración. Tales acciones aprobatorias se realizarán de conformidad con lo dispuesto por el Reglamento General de Procedimientos Administrativos de los Bienes de Propiedad Estatal, aprobado por Decreto Supremo N° 154-2001-EF, normas complementarias, modificatorias y conexas, así como por las Directivas aprobadas por la Superintendencia de Bienes Nacionales, en todo lo que le sea aplicable.
(...)”.



- 2.29. En dicha Resolución, "la SDAPE" consideró además, que "el predio" constituye un **equipamiento urbano** y que el literal j) del artículo 35 de la Ley 27783, Ley de Bases de la Descentralización⁴, así como el artículo 62 de la Ley 27867⁵, Ley Orgánica de los Gobiernos Regionales, asignan como función de los Gobiernos Regionales, administrar y adjudicar terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción, excepto los terrenos de propiedad municipal, no mencionándose el supuesto de los predios de dominio público del Estado, lo cual implica la aplicación de la primera disposición transitoria del Decreto Supremo 107-2003-EF⁶, que dispone entre otros aspectos, que los Gobiernos Regionales sólo tienen competencia sobre predios estatales de dominio privado, excluyéndose a los predios de dominio público como sucede con "el predio".
- 2.30. No obstante, debido a que se venció el plazo legal de dos (2) años para que aquella entidad se pronuncie de oficio o por recurso de impugnación sobre la existencia de la nulidad en su Resolución, según lo dispuesto en el numeral 213.3) del artículo 213 del "TUO de la LPAG" ya no fue posible exigirla.
- 2.31. De lo expuesto, debe mencionarse que "la DGPE" considera que el acto de extinción de la afectación en uso de "el predio", por renuncia de la Municipalidad Distrital de Jacobo Hunter, efectuado mediante la Resolución Gerencial Regional 069-2009-GRA/PT-GGR del 24 de julio de 2009; no reuniría el requisito de la competencia para dicho acto, debido a que "el predio" constituye un equipamiento urbano, cuya competencia pertenece a "la SBN" y no al Gobierno Regional de Arequipa.
- 2.32. Asimismo, se evidencia que la renuncia a la afectación en uso efectuada por la Municipalidad Distrital de Jacobo Hunter, si bien le habría privado de la titularidad de la administración de "el predio"; sin embargo, por aplicación del artículo 3 de la "Ley 31199", "el predio" tiene la condición jurídica de espacio público, condición adquirida mediante procedimiento de formalización, según el literal b) del numeral 7.1) del artículo 7 del "Reglamento de la Ley 31199" y por aplicación legal, dicha Municipalidad sólo conserva la competencia para informar sobre la pérdida de naturaleza o condición apropiada para el uso público o prestación del servicio público, según lo establece el numeral 22.2) del artículo 22 del "Reglamento de la Ley 31199", sin perjuicio de evaluar la correspondiente reposición del espacio público, según el cuarto párrafo del artículo 13 de la "Ley 31199".
- 2.33. Entonces se advierte que "el predio" constituye un espacio público que se encuentra dentro del ámbito normativo de la "Ley 31199" y aún se encuentra como predio de dominio público del Estado, representado por "la SBN"; por tanto, requiere que se evalúe y culmine con la desafectación administrativa de acuerdo al procedimiento el artículo 22, 23 y 24 del "Reglamento de la Ley 31199", aspecto que fue solicitado por "la SDDI" a la Municipalidad Distrital de Jacobo Hunter mediante Oficio 04909-2023/SBN-DGPE-SDDI recibido el 9 de noviembre de 2023 (folio 58), reiterado por el Oficio 05460-2023/SBN-DGPE-SDDI del 6 de diciembre de 2023 (folio 59) y atendido mediante Oficio 010-2024-GM-MDJH presentado el 31 de enero de 2024 (S.I. 02504-2024), a través del cual, la Municipalidad Distrital de Jacobo Hunter envió información respecto a la condición de "el predio".

⁴ Publicada el 20 de julio de 2002 en el diario oficial "El Peruano".

⁵ Publicada el 18 de noviembre de 2002 en el diario oficial "El Peruano".

⁶ Publicado el 27 de julio de 2003, en el diario oficial "el Peruano", con fecha posterior a la entrada en vigencia de las Leyes 27783 y 27867.



- 2.34. Una vez desafectado "el predio", éste se convertiría en un predio estatal de dominio privado del Estado, esta vez, bajo competencia del Gobierno Regional de Arequipa, quien emitirá el acto de disposición, de corresponder; en observancia de la Resolución Ministerial 656-2006-EF-10 del 30 de noviembre de 2006, a través de la cual, esa entidad adquirió competencia para inmatricular, administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal en su jurisdicción, de acuerdo a lo dispuesto en el literal j) del artículo 35 de la Ley 27783, Ley de Bases de la Descentralización en concordancia con el artículo 62 de la Ley 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales.
- 2.35. Aunado a lo antes expuesto, respecto del procedimiento de venta directa que pretende "el administrado" es necesario que el Gobierno Regional de Arequipa evalúe la viabilidad de la compraventa directa solicitada por "el Administrado", bajo la causal prevista en el numeral 222.3) del artículo 222 de "el Reglamento", de acuerdo a lo establecido en el numeral 92.1) del artículo 92 de "el Reglamento" y la comunique a "la SDDI".
- 2.36. En ese sentido, debe desestimarse el primer argumento planteado por "el Administrado", al no haberse demostrado que "el predio" constituya dominio privado del Estado, sino que se trata de un predio de dominio público (área verde) que requiere desafectarse antes de emitirse un acto de disposición. Además, una vez convertido en predio de dominio privado, será competencia del Gobierno Regional de Arequipa, evaluar la emisión del acto de disposición, de acuerdo a las normas vigentes;

Respecto a la infracción de la jerarquía normativa para la transferencia de predios a favor del Gobierno Regional de Arequipa

- 2.37. Argumento que obra en el numeral 2.2.2): "El Administrado" señala que el trámite y aprobación de los actos de disposición de predios estatales debe realizarse ante "la SBN" respecto a bienes bajo su competencia, de acuerdo al numeral 56.1) del artículo 56 de "el Reglamento"; y además, considera que tratándose de predios bajo administración de Gobiernos Regionales, la declaración debe ser emitida mediante Resolución Suprema, lo cual no ha sucedido en el caso de la Resolución Ministerial 656-2006-EF/10 del 30 de noviembre de 2006, por lo cual esta Resolución no tiene la jerarquía exigida, que permita la delegación de la administración de "el predio" a favor del Gobierno Regional de Arequipa (numerales quinto al séptimo).
- 2.38. El literal j) del artículo 35 de la Ley 27783, Ley de Bases de la Descentralización, dispone que corresponde a los Gobiernos Regionales como función exclusiva *"administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal"*.
- 2.39. La quinta disposición transitoria de la Ley 27783, Ley de Bases de la Descentralización, dispone que *"las transferencias de funciones, programas y organismos del gobierno nacional hacia los gobiernos regionales y locales, comprenden el personal, acervo documentario y los recursos presupuestales correspondientes, que se encuentren directamente vinculados al ejercicio o desarrollo de las funciones o servicios transferidos, incluyendo la titularidad y dominio de los bienes correspondientes. Las transferencias de recursos serán aprobadas por Decreto Supremo con el voto aprobatorio del Consejo de Ministros. (...). El Consejo Nacional de Descentralización en coordinación con cada uno de los sectores del Poder Ejecutivo, tiene a su cargo las transferencias antes señaladas hasta su formalización definitiva mediante la suscripción de actas de*



entrega y recepción, conforme a las etapas del proceso de descentralización que precisa la presente Ley (...)” (el subrayado es nuestro).

- 2.40. El literal a) del artículo 62 de la Ley 27867⁷, Ley Orgánica de los Gobiernos Regionales, asigna como función de los Gobiernos Regionales, “*realizar los actos de inmatriculación, saneamiento, adquisición, enajenación, administración y adjudicación de los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal*”.
- 2.41. Mediante Decreto Supremo 038-2004-PCM, se aprobó “el Plan Anual de Transferencia de Competencias Sectoriales a los Gobiernos Regionales y Locales del año 2004”.
- 2.42. El Consejo Nacional de Descentralización mediante Resolución Presidencial 033-CND-P-2005 aprobó la Directiva “Procedimiento para efectivizar la Transferencia de Funciones Específicas de los Sectores del Gobierno Nacional a los Gobiernos Regionales, incluidas en el Plan Anual de Transferencia de Competencias Sectoriales a los Gobiernos Regionales y Locales del año 2004”.
- 2.43. El numeral 6.5) de la referida Directiva, dispone que los Gobiernos Regionales, a través de sus respectivas Comisiones de Transferencia, son responsables de elaborar las Actas de Entrega y Recepción de las funciones sectoriales y de los recursos vinculados a éstas, a través de las cuales se efectivizará y dará por concluido el proceso de transferencia.
- 2.44. Mediante Actas de Entrega y Recepción del 26 de mayo de 2006, suscritas por el Ministro de Economía y Finanzas y los Presidentes de los Gobiernos Regionales de los departamentos de San Martín, Amazonas, Arequipa y Tumbes, respectivamente se transfirió a dichos Gobiernos Regionales la competencia para administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal.
- 2.45. La Resolución Ministerial 656-2006-EF-10 del 30 de noviembre de 2006, se transfirió al Gobierno Regional de Arequipa, la competencia para inmatricular, administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal en su jurisdicción, de acuerdo a lo dispuesto en el literal j) del artículo 35 de la Ley 27783, Ley de Bases de la Descentralización en concordancia con el artículo 62 de la Ley 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales.
- 2.46. Por su parte, “el Administrado” sostiene que la Resolución Ministerial 656-2006-EF/10 del 30 de noviembre de 2006, no tiene la jerarquía que permita la delegación de la administración de “el predio” a favor del Gobierno Regional de Arequipa.
- 2.47. Al respecto, se advierte que la transferencia de la función para inmatricular, administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal, a favor del Gobierno Regional de Arequipa, se efectuó mediante Actas, en observancia a lo dispuesto en la quinta disposición transitoria de la Ley 27783, Ley de Bases de la Descentralización, lo cual se formalizó con la expedición de la Resolución Ministerial 656-2006-EF-10 del 30 de noviembre de 2006, por lo cual, no se evidencia que haya infracción al principio de jerarquía normativa, más aún cuando se refiere a un supuesto especial de transferencia de funciones a favor del

⁷ Publicada el 18 de noviembre de 2002 en el diario oficial “El Peruano”.



Gobierno Regional de Arequipa, regulado en forma expresa por la Ley 27783; debiéndose desestimar el segundo argumento.

2.48. En ese orden de ideas, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto por "el Administrado" contra "la Resolución impugnada"; dándose por agotada la vía administrativa; resultando innecesario pronunciarse por el resto de documentos y argumentos relacionados; dándose por agotada la vía administrativa.

III. CONCLUSIONES:

3.1. Por las razones antes expuestas, en opinión del suscrito, corresponde declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por **COMITÉ N° 5 DEL ASENTAMIENTO HUMANO LEÓN DEL SUR**, representado por su presidente Janeth Quispe Quispe, contra la Resolución 0280-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de marzo de 2024; conforme a los argumentos expuestos en la presente Resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

3.2. **CONFIRMAR** la Resolución 0280-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de marzo de 2024.

IV. RECOMENDACIÓN:

NOTIFICAR la presente Resolución conforme a Ley, asimismo **DISPONER** que la presente Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.sbn.gob.pe).

Atentamente,

Firmado por:
Manuel Antonio Preciado Umeres
Especialista en Bienes Estatales III
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

P.O.I. 15.1.2.1

