

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



## **RESOLUCIÓN N°0106-2024/SBN-DGPE**

San Isidro, 24 de octubre de 2024

**VISTO:**

El **Expediente 981-2022/SBNSDAPE**, que contiene la solicitud de nulidad presentada por la Dirección General de Abastecimiento del Ministerio de Economía y Finanzas, representada por el Director General Luis Mijail Vizcarra Llanos, contra la **Resolución 0100-2023/SBN-DGPE-SDAPE** del 9 de febrero de 2023, que dispone la **EXTINCIÓN PARCIAL DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ALONSO DE ALVARADO - ROQUE** por incumplimiento de la finalidad, respecto de las áreas de 28,55 m<sup>2</sup> y 81,24 m<sup>2</sup> (en adelante “las áreas”), que forman parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el lote 3 de la manzana “13” del Centro Poblado “San Juan de Pacaysapa”, distrito de Alonso de Alvarado, provincia de Lamas, departamento de San Martín, inscrito en la partida P45032416 del Registro de Predios de Tarapoto, Zona Registral III – Sede Moyobamba, anotado con CUS 128810 (en adelante “el predio”);

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, “SBN”), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley 29151<sup>1</sup> (en adelante, “TUO de la Ley”), el Reglamento de la Ley 29151<sup>2</sup> (en adelante, “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;

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

<sup>2</sup> Aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 11 de abril de 2021.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 49 y 50 del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia, aprobado por la Resolución 0066- 2022/SBN del 26 de septiembre de 2022, que aprueba el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante, “SDAPE”) es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los predios 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, el literal r) del artículo 42 del “ROF de la SBN”, establece, entre otras funciones de esta Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante, “DGPE”), ejercer las funciones que le correspondan por norma expresa, entre otros aspectos. En ese sentido, le corresponde evaluar y pronunciarse sobre las pretensiones de nulidad de oficio presentadas por los administrados respecto a los actos emitidos por las Subdirecciones a su cargo;

4. Que, a través del Memorándum 0430-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de enero de 2024, la “SDAPE” remitió a la “DGPE” el escrito de nulidad presentado por la **Dirección General de Abastecimiento del Ministerio de Economía y Finanzas**, representada por el director general, Luis Mijail Vizcarra Llanos (en adelante, “DGA”), elevándose el Expediente 981-2022/SBNSDAPE, que contiene un Tomo de 137 folios;

### **Respecto a la extinción de la afectación en uso**

5. Que, el procedimiento administrativo de extinción de la afectación en uso, se encuentra regulado en el artículo 155 de “el Reglamento”, el numeral 6.4.1) y siguientes de la Directiva 00005-2021/SBN denominada “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de afectaciones en uso de predios de propiedad estatal”<sup>3</sup> (en adelante, “Directiva de afectación en uso”), en concordancia con la Directiva 003-2021/SBN, denominada “Disposiciones para la Supervisión de predios estatales”<sup>4</sup> (en adelante, “Directiva de Supervisión”);

6. Que, de igual forma, los numerales 6.4.1.3) y siguientes de la “Directiva de afectación en uso”, señalan que el inicio del procedimiento administrativo de extinción de la afectación en uso, se produce con la inspección técnica imprevista 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 la Subdirección de Supervisión (en adelante, “SDS”);

---

<sup>3</sup> Publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 18 de diciembre de 2021.

<sup>4</sup> Publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 13 de noviembre de 2021.

7. Que, ahora bien, las causales de extinción se encuentran reguladas en el artículo 155 del “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;

### ***Respecto a los hechos que motivan la nulidad de oficio***

8. Que, mediante la “Resolución cuestionada” la “SDAPE” dispone la extinción parcial de la afectación en uso otorgada a la Municipalidad Distrital de Alonso de Alvarado, por causal de incumplimiento de la finalidad, a favor del Estado, respecto de las áreas de 28,55 m<sup>2</sup> y 81,24 m<sup>2</sup> que forman parte de un área de mayor extensión (189,80 m<sup>2</sup>), ubicada en el lote 3 de la Manzana “13” del Centro Poblado San Juan de Pacaysapa, distrito de Alonso de Alvarado, provincia de Lamas, departamento de San Martín, inscrito en la partida P45032416 del Registro de Predios de Tarapoto. Asimismo, indica que sobre el área restante (80,03 m<sup>2</sup>) existen edificaciones ocupadas por la oficina de la Municipalidad del Centro Poblado de San Juan de Pacaysapa y el Juzgado de Paz - Poder Judicial – Corte Superior de Justicia de San Martín, por lo cual, dicha área correspondería a un bien inmueble, de competencia de la DGA;

9. Que, a través de los escritos presentados el 30 de enero de 2024 (S.I. 02398-2024) y 21 de febrero de 2024 (S.I. 04605-2024), la “DGA” pretende la nulidad de la “Resolución cuestionada”, para tal efecto, adjunta el Informe 019-2024-EF/54.06 del 22 de enero de 2024 (folio 95 vuelta);

10. Que, mediante el Informe 019-2024-EF/54.06 del 22 de enero de 2024, la “DGA” sostiene que “el predio” se encuentran en el ámbito del Sistema Nacional de Abastecimiento (SNA) desde el 12 de octubre de 2019; por lo que, cualquier acto de gestión sobre el mismo debe llevarse a cabo por la “DGA” en el marco del Decreto Legislativo 1439, “Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento”<sup>5</sup> (en adelante “Decreto Legislativo 1439”), el Reglamento del Decreto Legislativo 1439<sup>6</sup> (“Reglamento del Decreto Legislativo 1439”) y la Directiva 0002-2021-EF-54.01 denominada “Directiva que regula los Actos de Adquisición y Disposición Final de Bienes Inmuebles”<sup>7</sup> (en adelante, “Directiva 0002-2012-EF/54.01”); asimismo, sostiene que la “SBN” no consideró la definición de bien inmueble establecida en el literal f) del artículo 4 de la “Directiva 0002-2012-EF/54.01”, que establece: “además de las edificaciones comprende el terreno y las áreas sin edificaciones, independientemente de su uso efectivo, vale decir, que en el bien inmueble puede haber áreas libres sin ocupación o edificaciones, así como tampoco que los bienes inmuebles se encuentran bajo el ámbito del SNA desde el 12 de octubre de 2019”;

---

<sup>5</sup> Publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 16 de septiembre de 2018.

<sup>6</sup> Publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 15 de julio de 2019.

<sup>7</sup> Publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 5 de junio de 2021.

11. Que, por lo expuesto, afirma que la “Resolución cuestionada” incurrió en causal de nulidad regulada en el artículo 10 del “TUO de la LPAG”;

## **DETERMINACIÓN DE LA CUESTIÓN DE FONDO**

¿La SBN es competente a través de sus unidades orgánicas para emitir un acto de gestión sobre áreas que se encuentran dentro del perímetro de un predio e inmueble que constituye el resultado de un aporte reglamentario o equipamiento urbano aprobado en su oportunidad por la autoridad competente?

## **MARCO NORMATIVO APLICABLE AL PRESENTE CASO**

### **Sobre la nulidad de oficio del acto administrativo**

12. Que, el artículo 10 del “TUO de la LPAG” establece como causales de nulidad del acto administrativo, las siguientes:

- “1. La contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias.
2. El defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto a que se refiere el artículo 14.
3. Los actos expresos o los que resulten como consecuencia de la aprobación automática o por silencio administrativo positivo, por los que se adquiere facultades, o derechos, cuando son contrarios al ordenamiento jurídico, o cuando no se cumplen con los requisitos, documentación o tramites esenciales para su adquisición.
4. Los actos administrativos que sean constitutivos de infracción penal, o que se dicten como consecuencia de la misma.”

13. Que, respecto de la declaración de nulidad de oficio del acto administrativo, el numeral 213.1) del artículo 213 del “TUO de la LPAG” establece que, en cualquiera de los casos enumerados en el artículo 10, puede declararse de oficio la nulidad de los actos administrativos, aun cuando hayan quedado firmes, siempre que agraven el interés público o lesionen derechos fundamentales. Asimismo, se regulan reglas sobre el procedimiento administrativo, tales como:

#### **“Artículo 213.- Nulidad de oficio**

(...)

213.2 La nulidad de oficio solo puede ser declarada por el funcionario jerárquico superior al que expidió el acto que se invalida. Si se tratara de un acto emitido por una autoridad que no está sometida a subordinación jerárquica, la nulidad es declarada por resolución del mismo funcionario.

Además de declarar la nulidad, la autoridad puede resolver sobre el fondo del asunto de contarse con los elementos suficientes para ello. En este caso, este extremo solo puede ser objeto de reconsideración. Cuando no sea posible pronunciarse sobre el fondo del asunto, se dispone la reposición del procedimiento al momento en que el vicio se produjo.

En caso de declaración de nulidad de oficio de un acto administrativo favorable al administrado, la autoridad, previamente al pronunciamiento, le corre traslado, otorgándole un plazo no menor de cinco (5) días para ejercer su derecho de defensa.

213.3 La facultad para declarar la nulidad de oficio de los actos administrativos prescribe en el plazo de dos (2) años, contado a partir de la fecha en que hayan quedado consentidos, o contado a partir de la notificación a la autoridad administrativa de la sentencia penal condenatoria firme, en lo referido a la nulidad de los actos previstos en el numeral 4 del artículo 10.

(...)"

14. Que, cabe precisar que, la "Resolución cuestionada" quedó firme a los quince (15) días hábiles de ser notificada (17 de febrero de 2023), es decir, el 10 de marzo de 2023; por tanto, el plazo para evaluar la nulidad de oficio vence el 10 de marzo de 2025. Por lo expuesto, el acto administrativo antes descrito se encuentra dentro del plazo de dos años para declarar su nulidad conforme a lo previsto en el numeral 213.3) del artículo 213 del "TUO de la LPAG";

### **Sobre la competencia de predios estatales y bienes inmuebles**

15. Que, el numeral 1) del artículo 4 del "Reglamento del Decreto Legislativo 1439", establece la definición de bien inmueble:

#### **"Artículo 4.- Definiciones**

A efectos de la aplicación del Reglamento, se establecen las siguientes definiciones:

1. **Bienes inmuebles:** Son aquellas edificaciones bajo administración de las Entidades, independientemente del título jurídico en virtud del cual la ejercen, incluyendo los terrenos sobre los cuales han sido construidas, destinadas al cumplimiento de sus fines, tales como sedes institucionales, archivos, almacenes, depósitos, entre otros, independientemente de su uso efectivo."

16. Que, el artículo 3 del "TUO de la Ley", modificado por la Primera Disposición Complementaria Modificatoria del "Decreto Legislativo 1439", define a los bienes estatales:

#### **"Artículo 3.- Bienes estatales**

Para los efectos de esta Ley, los bienes estatales se circunscriben a los predios, tales como terrenos, áreas de playa, islas, y otros de dominio privado y de dominio público, que tienen como titular al Estado o a cualquier entidad pública que conforma el Sistema Nacional de Bienes Estatales, independientemente del nivel de gobierno al que pertenezcan, conforme se establezca en el Reglamento."

17. Que, asimismo, el inciso 8) del numeral 3.3) del artículo 3 de "el Reglamento", precisa el concepto de predio estatal:

#### **"3.3. Definiciones: Para los efectos del presente Reglamento se entiende por:**

(...)

8. Predio estatal: Es 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."

18. Que, el numeral 8.1) del artículo 8 de "el Reglamento", señala que:

#### **"Artículo 8.- Interrelación con el SNA**

8.1 Los predios entregados por el Estado, representado por la SBN o por el Gobierno Regional con funciones transferidas, o por cualquier entidad pública, a través de actos de administración o disposición a favor de entidades públicas, permanecen en el SNBE hasta que se produzca la recepción de la obra, lo cual debe ser comunicado por escrito por la entidad adquirente a la entidad otorgante y a la SBN. En tanto ello no ocurra, los actos otorgados sobre tales predios son susceptibles de aclaración y/o modificación de la finalidad, de supervisión, de reversión y otros actos en el marco del SNBE. La

comunicación escrita sobre la recepción de obra es actualizada por la SBN o por la entidad adquirente en el SINABIP, variando la condición del predio a inmueble.”

19. Que, posteriormente, el artículo 5 de la “Directiva 0002-2021-EF/54.01”, establece las siguientes definiciones:

**“Artículo 5.- Definiciones**

Para efectos de la presente Directiva se entiende por:

f) **Bienes inmuebles:** Son aquellas edificaciones bajo administración de las entidades públicas, independientemente del título jurídico en virtud del cual ejercen dicha administración, destinadas al cumplimiento de sus fines, tales como, sedes institucionales y oficinas administrativas, archivos, talleres, laboratorios, almacenes, depósitos, entre otros. Dichos bienes inmuebles incluyen los terrenos sobre los cuales han sido construidas las edificaciones. Asimismo, forman parte del bien inmueble las áreas sin edificaciones que se encuentran dentro de su perímetro, así como las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común.

(...)

h) **Edificación:** Obra de carácter permanente destinada al cumplimiento de los fines de las entidades públicas, la cual incluye las instalaciones fijas y complementarias que forman parte de la edificación; así como, las instalaciones realizadas con elementos como drywall, superboard, fibra block, entre otros similares.”

20. Que, de lo expuesto, se advierte que el régimen jurídico de la propiedad estatal, esto es, el “Reglamento del Decreto Legislativo 1439” y “el Reglamento” contemplan las definiciones generales de predio estatal y bien inmueble, respectivamente. Así, según lo establecido por el inciso 1) del artículo 4 del “Reglamento del Decreto Legislativo 1439”, los **bienes inmuebles constituyen aquellas edificaciones bajo administración de las Entidades, independientemente del título jurídico en virtud del cual la ejercen, incluyendo los terrenos sobre los cuales han sido construidas, destinadas al cumplimiento de sus fines**, tales como sedes institucionales, archivos, almacenes, depósitos, entre otros, independientemente de su uso efectivo. Asimismo, de conformidad con lo dispuesto por el inciso 8) del párrafo 3.3) del artículo 3 del “Reglamento”, **los predios estatales comprenden tanto a los terrenos estatales sin edificación**, así como aquellos terrenos estatales con edificaciones construidas por particulares para fines privados;

21. Que, mediante el Informe 00139-2024/SBN-DNR-SDNC del 13 de mayo de 2024, la Dirección de Normas y Registros (en adelante “DNR”), señaló que la definición de “bien inmueble” contenida en el “Reglamento del Decreto Legislativo 1439” no comprende a las “áreas sin edificaciones”, ni tampoco al denominado “perímetro”, sino que esta particularidad ha sido **incorporada posteriormente en el literal f) del artículo 5 de la “Directiva 0002-2021-EF/54.01”, publicada el 5 de junio de 2021**. Del mismo modo, el literal f) del citado artículo, **precisa que forman parte del bien inmueble las áreas sin edificaciones que se encuentran dentro de su perímetro**;

22. Que, si bien es cierto, la “Directiva 0002-2021-EF/54.01” no ha establecido la definición del “perímetro” del bien inmueble, este no debe superponerse con el concepto de predio estatal, regulado en el numeral 8.1) del artículo 8 de “el Reglamento”;

## **Sobre los aportes reglamentarios y equipamientos urbanos**

23. Que, para delimitar el área y perímetro de los aportes reglamentarios y equipamientos urbanos se debe tener en cuenta la normativa que regula su origen, conforme se detalla a continuación:

### Equipamiento urbano

- 23.1 En virtud del artículo 3 de la Ley 28923, “Ley que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos”<sup>8</sup>, cuyo plazo fue ampliado por el artículo 3 de la Ley 31056, “Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización”<sup>9</sup>, COFOPRI asume de manera excepcional, las funciones de ejecución de los procedimientos de saneamiento físico legal y titulación de predios urbanos ubicados en posesiones informales, a que se refiere el Reglamento del Título I de la Ley 28687, referido a “Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares”, aprobado por el Decreto Supremo 006-2006-VIVIENDA<sup>10</sup> y modificatorias;
- 23.2 El artículo del 25 del Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, aprobado mediante Decreto Supremo 009-99-MTC<sup>11</sup>, establece que *“COFOPRI aprobará los planos de trazado y lotización, los usos asignados a los terrenos, los esquemas viales y áreas de reserva para equipamiento urbano y adjudicará los lotes a los beneficiarios”*;
- 23.3 El artículo 46 del Decreto Supremo 013-99-MTC, que aprueba el “Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de la COFOPRI”, dispone que *“un lote será considerado de Equipamiento Urbano cuando así lo determine el correspondiente plano de trazado y lotización de una Posesión Informal aprobado por COFOPRI o cuando esté destinado a brindar un servicio a la población”*.
- 23.4 El inciso 36.3.2) del artículo 36 del Anexo del Decreto Supremo 002-2021-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de la Ley 31056, Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización, señala que el *“Plano de Trazado y Lotización, contiene el diseño de la lotización, vías y de las áreas correspondientes a equipamiento urbano, al interior de la Posesión Informal. Los planos aprobados indican el destino asignado por los poseedores, reconociendo si constituyen áreas para vivienda, comercio, industria, equipamiento urbano, circulación y otros, para lo cual resulta aplicable las especificaciones realizadas en el artículo 18 del Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI, aprobado*

<sup>8</sup> Publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 8 de diciembre de 2006.

<sup>9</sup> Publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 21 de octubre de 2020.

<sup>10</sup> Publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 17 de marzo de 2006.

<sup>11</sup> Publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 11 de abril de 1999.

mediante Decreto Supremo N° 013-99-MTC, adecuándose, en lo que resulte pertinente, a la normativa en materia de organización del espacio físico y uso de suelo regulado en la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades”;

- 23.5** Asimismo, el numeral 73.2) del artículo 73 del Reglamento del Título I de la Ley 28687, “**Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos**”<sup>12</sup>, señala que el plano contendrá el diseño de la “*lotización, vías y de las áreas correspondientes a equipamiento urbano, al interior de la Posesión Informal o Centro Urbano Informal. Los planos aprobados indicarán el destino asignado por los poseedores, reconociendo si constituyen áreas para vivienda, comercio, industria, equipamiento urbano, circulación y otros*”; (resaltado nuestro)
- 23.6** La norma de inmatriculación atribuye a COFOPRI la aprobación de los equipamientos urbanos ubicados en posesiones informales, equipamiento que cuenta con un polígono con perímetro definido e inscrito en el Registro de Predios de SUNARP;

#### **Aporte reglamentario**

- 23.7** El artículo 3 del Decreto Supremo 006-2017-VIVIENDA, “Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones”<sup>13</sup>, sobre definiciones, establece que la **habilitación urbana es “el proceso de convertir un terreno rústico o eriazado en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública. Adicionalmente, el terreno puede contar con redes para la distribución de gas y redes de comunicaciones. Este proceso requiere de aportes gratuitos y obligatorios para fines de recreación pública, que son áreas de uso público irrestricto; así como para servicios públicos complementarios, para educación, salud y otros fines, en lotes regulares edificables que constituyen bienes de dominio público del Estado, susceptibles de inscripción en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos**”; (resaltado nuestro)
- 23.8** El numeral 16.4) del artículo 16 del Decreto Supremo 029-2019-VIVIENDA, “Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación”<sup>14</sup>, señala que “*los aportes reglamentarios a los que están obligados a efectuar los titulares de predios rústicos que requieran iniciar procesos de habilitación urbana se regulan por lo previsto en la Norma Técnica GH.020, “Componentes de Diseño Urbano” del RNE*”.

---

<sup>12</sup> Publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 17 de marzo de 2006.

<sup>13</sup> Publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 28 de febrero de 2017.

<sup>14</sup> Publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 6 de noviembre de 2019.

**23.9** Además, el numeral 16.12) del Decreto Supremo 029-2019-VIVIENDA, señala que **“las entidades receptoras de los aportes obligatorios y gratuitos o, de la redención en dinero establecen, respectivamente, los procedimientos para la transferencia y recepción de las áreas de aportes o, el cobro de la redención correspondiente; en su defecto, bastará que el administrado presente copia de la licencia de habilitación urbana, así como del plano de trazado y lotización aprobado, para acreditar el cumplimiento de la obligación”**. (resaltado nuestro)

**23.10** Asimismo, es preciso señalar que el artículo 27 de la Norma GH.020 “Componentes de Diseño Urbano”, que forma parte de las 66 Normas Técnicas del Reglamento Nacional de Edificaciones – RNE, aprobadas por el artículo 1 del Decreto Supremo 011-2006-VIVIENDA<sup>15</sup>, indica lo siguiente:

“Artículo 27.- **Las habilitaciones urbanas, según su tipo, deberán efectuar aportes obligatorios para recreación pública y para servicios públicos complementarios** para educación y otros fines, en lotes regulares edificables. Estos aportes serán cedidos a título gratuito a la entidad beneficiaria que corresponda.

El área del aporte se calcula como porcentaje del área bruta deducida la cesión para vías expresas, arteriales y colectoras, así como las reservas para obras de carácter regional o provincial

Los aportes para cada entidad se ubicarán de manera concentrada, siendo el área mínima la siguiente:

Para Recreación Pública	800 mt <sup>2</sup>
Ministerio de Educación	Lote normativo
Otros fines	Lote normativo
Parques zonales	Lote normativo
(...) (resaltado nuestro)	

**23.11** Por su parte, el artículo 10 de la Norma TH.010 del RNE “Habilitaciones Residenciales”, que forma parte de las 66 Normas Técnicas del Reglamento Nacional de Edificaciones – RNE, establece que **“de acuerdo a su tipo, las Habilitaciones para uso de Vivienda o Urbanizaciones deberán cumplir con los aportes de habilitación urbana”**, conforme al siguiente cuadro:

---

<sup>15</sup> Publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 8 de mayo de 2006.

TIPO	RECREACIÓN PÚBLICA	PARQUES ZONALES	SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS	
			EDUCACIÓN	OTROS FINES
1	8%	2%	2%	1%
2	8%	2%	2%	1%
3	8%	1%	2%	2%
4	8%	-----	2%	3%
5	8%	-----	2%	-----
6	15%	2%	3%	4%

**23.12** Además, el artículo citado de la Norma TH.010 del RNE, señala que “*las Municipalidades provinciales podrán adecuar la distribución de los aportes del presente cuadro en función de las demandas establecidas en su Plan de Desarrollo Urbano, manteniendo el porcentaje total correspondiente a cada tipo de habilitación urbana*”;

**23.13** El numeral 18.1) del artículo 18 del Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado mediante Decreto Supremo 012-2022-VIVIENDA, define que “*los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano son el producto de los procesos dirigidos por los Gobiernos Locales, coproducidos con la ciudadanía, que permiten la previsión, orientación y promoción del acondicionamiento físico-territorial para el desarrollo sostenible, inclusivo, competitivo y resiliente de las ciudades y centros poblados y de sus áreas de influencia, de conformidad con los principios de la Ley. Una vez aprobados pasan a formar parte del cuerpo normativo aplicable a la jurisdicción que corresponda. En su elaboración se consideran los proyectos de infraestructura sectoriales, tales como salud o educación*”.

**23.14** La norma atribuye a los gobiernos locales la aprobación de los respectivos aportes reglamentarios, sobre la base de la norma técnica del Reglamento Nacional de Tasaciones, cuyos perímetros se encuentran identificados en los planos aprobados del expediente de la habilitación urbana;

**24.** Que, por lo expuesto, se advierte que el área y el perímetro de los equipamientos urbanos y aportes reglamentarios se establecen de manera objetiva, conforme a los parámetros establecidos en la normativa expuesta que regulan su origen; cuya creación garantiza que las entidades públicas cuenten con predios para destinarlos al servicio o uso público, con el objetivo de que cumplan con sus fines institucionales. Por tanto, **los equipamientos urbanos y aportes reglamentarios cuentan con un perímetro aprobado por la autoridad competente (COFOPRI o gobierno local)**;

## CASO CONCRETO

### De la procedencia o no de realizar actos de gestión de predios e inmuebles dentro de un mismo perímetro de un aporte reglamentario

**25.** Que, a efectos de determinar si corresponde aplicar el régimen jurídico del “SNBE”, o bien el del “SNA”, resulta necesario identificar el “tipo de bien estatal” que se viene evaluando en cada caso. Dicha labor no constituye una tarea sencilla en la medida que se ha tomado conocimiento de diversa casuística en la que existen dificultades para determinar la naturaleza de los bienes estatales, es decir, si se trata de un predio estatal bajo el ámbito del “SNBE” o un bien inmueble bajo el ámbito del “SNA”;

**26.** Que, la definición de “bien inmueble” contenida en el “Reglamento del Decreto Legislativo 1439” no comprende a las “áreas sin edificaciones”, ni tampoco al denominado “perímetro”, sino que esta particularidad ha sido incorporada posteriormente en el literal f) del artículo 5 de la “**Directiva 0002-2021-EF/54.01**”, **publicada el 5 de junio de 2021**. Ahora bien, se advierte que no está previsto un mecanismo que permita determinar con certeza el “perímetro” de los bienes inmuebles, pues no existe una definición legal en la normativa del SNA, por cuanto solo se indica que forman parte del bien inmueble las áreas sin edificaciones que se encuentran dentro de su perímetro, sin precisar los alcances del mismo; no obstante, no deberá superponerse con el concepto de predio estatal (terreno o área no edificada) lo cual podría vulnerar las normas del SNBE;

**27.** Que, en ese sentido, a efectos de establecer predictibilidad entre ambos sistemas, debe dejarse en claro que el “perímetro” es aquel equipamiento o aporte reglamentario aprobado por la autoridad competente (COFOPRI o gobierno local);

**28.** Que, en esa línea, se debe entender que los equipamientos urbanos que cuenten con una edificación dentro de su perímetro, establecido en los Planos de Trazado y Lotización aprobados por COFOPRI tienen la condición bien inmueble; caso contrario, constituyen un predio estatal bajo el ámbito del “SNBE”, conforme a establecido en la definición de predio estatal, señalado en el inciso 8) del numeral 3.3) del artículo 3 de “el Reglamento”;

**29.** Que, mediante el Informe 00139-2024/SBN-DNR-SDNC del 13 de mayo de 2024, la Subdirección de Normas y Capacitación (SDNC), estableció criterios para delimitar la aplicación del marco del “SNBE”, en relación al “SNA”, ante la existencia de “áreas sin edificaciones”, señalando que la delimitación del perímetro del bien inmueble, debe ser factible a través de algún acto jurídico (afectación en uso otorgada a favor de la entidad pública) o situación técnica (jurídica), lo cual, concurda con lo desarrollado en los anteriores considerandos, esto es señalar que el plano de Trazado y Lotización aprobado por COFOPRI aprueba el perímetro de los **equipamientos urbanos** otorgados a favor de entidades públicas mediante títulos de afectación en uso;

**30.** Que, en el presente caso, mediante título de afectación en uso del 17 de octubre de 2018, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI afectó en uso “el predio” a favor de la Municipalidad Distrital Alonso de Alvarado - Roque (“el afectatario”), para el uso de: Servicio Comunal, por lo cual, constituye un **equipamiento urbano**; inscrito en el asiento 00002 de la partida P45032416 del Registro de Predios de Tarapoto; conforme consta en el respectivo Plano de Trazado y Lotización aprobado por COFOPRI en aplicación de la normativa especial. Asimismo, en el asiento 00003 de la citada partida consta el dominio a favor del Estado representado por esta Superintendencia;

31. Que, como se advierte, en la inspección realizada por la “SDS” el 15 de junio de 2022, cuyo resultado se encuentra en la Ficha Técnica 0387-2022/SBN-DGPE-SDS del 30 de junio de 2022, según la cual, se verificó que una parte de “el predio” se encontraba desocupada (81.24 m<sup>2</sup>) y otra parte ocupada (108.58 m<sup>2</sup>) por: 1) la **Municipalidad del Centro Poblado de San Juan de Pacaysapa**; 2) el **Juzgado de Paz de la Corte Superior de San Martín**; y, 3) la **empresa de Transportes Libertad S.A.**, (28.55 m<sup>2</sup>); conforme se detalla en el gráfico siguiente:



32. Que, por lo expuesto, se advierte que “el predio” tiene la condición de bien inmueble por las edificaciones existentes dentro de su perímetro, definido en el plano de Trazado y Lotización aprobado por COFOPRI, por tanto, forma parte del SNA, prevaleciendo en este caso, el área y el perímetro del **equipamiento urbano**, conforme se desarrolló del numeral 23.1) al numeral 23.6) del vigésimo tercer considerando de la presente resolución;

33. Que, empero, a través de la “Resolución cuestionada” la “SDAPE” dispuso la extinción parcial de la afectación en uso que recae sobre “el predio”, por incumplimiento de la finalidad, esto, con el fin de que el área desocupada (28,55 m<sup>2</sup>) y arrendada a terceros (81,24 m<sup>2</sup>) pase a la administración del Estado, representado por la “SBN” (“las áreas”); y posterior a ello, a través del Oficio 01403-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 1 de setiembre de 2022, la “SDAPE” comunicó a la “DGA” la emisión de la “Resolución cuestionada”, para que proceda conforme a sus atribuciones respecto del área de 80.03 m<sup>2</sup> (área conservada), que cuenta con edificaciones administradas por la Municipalidad

del Centro Poblado de San Juan de Pacaysapa y el Juzgado de Paz de la Corte Superior de San Martín;

**34.** Que, al respecto, mediante el Informe de Brigada 0371-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de junio de 2024, la “SDAPE” sostiene que forman parte de los predios del Estado, las áreas del equipamiento urbano que no cuenten con delimitación física, no se encuentren bajo la administración de una entidad y no se encuentren destinada al cumplimiento de sus fines, en aplicación del inciso 8) del numeral 3.3) del artículo 3 del “Reglamento”; por lo cual, sostiene que esta Superintendencia tiene la competencia para evaluar la extinción de la afectación en uso que recae sobre “el predio”;

**35.** Que, es oportuno precisar que la “SDAPE”, en ejercicio de sus funciones como unidad orgánica de la “DGPE”, es responsable de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los predios estatales bajo competencia de la “SBN”;

**36.** Que, de acuerdo a lo expuesto, se puede colegir que la “SBN” a través de las unidades orgánicas, aprueban actos de administración, disposición y otros que sean de su competencia de los predios del estado, respetando el debido procedimiento administrativo y las garantías debidas, caso contrario el acto administrativo carece de validez;

**37.** Que, en ese sentido, cada una de las actuaciones deben actuar con respeto a los principios que regulan el procedimiento administrativo, en cumplimiento de los requisitos de validez de los actos administrativos señalados en el artículo 3 del “TUO de la LPAG”, en concordancia con los numerales 1) y 2) de la citada norma, que establece que son vicios del acto administrativo que causan su nulidad de pleno derecho: la contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias, así como, el defecto o la omisión a alguno de sus requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto administrativo a que se refiere el artículo 14;

**38.** Que, en ese sentido, el artículo 3 del “TUO de la LPAG”, establece como requisitos de validez de los actos administrativos, la competencia, según el cual, *“[debe] Ser emitido por el órgano facultado en razón de la materia, territorio, grado, tiempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento del dictado y en caso de órganos colegiados, cumpliendo los requisitos de sesión, quórum y deliberación indispensables para su emisión”*;

**39.** Que, de acuerdo con lo expuesto en el numeral 213.1) y 213.2) del artículo 213 del “TUO de la LPAG”, constituyen presupuestos para declarar la nulidad de oficio de los actos administrativos por el superior jerárquico, siempre que estos agraven el interés público o lesionen derechos fundamentales;

**40.** Que, el Tribunal Constitucional Peruano al abordar la noción de “interés público” ha comentado que este “tiene que ver con aquello que beneficia a todos; por ende, es sinónimo y equivalente al interés general de la comunidad. Su satisfacción constituye uno de los fines del Estado y justifica la existencia de la organización

administrativa". "Dicho interés es tan relevante que el Estado lo titulariza, incluyéndolo entre los fines que debe perseguir necesaria y permanentemente"<sup>16</sup>;

**41.** En el presente caso, el acto administrativo cuestionado afecta al interés público, puesto que trasgrede disposiciones normativas que regulan el marco normativo del SNA; así pues, continuar con la indebida aplicación normativa afecta la seguridad jurídica por cuanto se vulneran las competencias de la autoridad competente para la adecuada gestión de los bienes inmuebles. Aunado a ello, las consecuencias de un procedimiento administrativo mal instaurado afectan el rendimiento económico y social del bien inmueble, por cuanto genera incertidumbre sobre lo resuelto por las instancias administrativas, al vulnerar el principio de predictibilidad;

**42.** Que, la "SDAPE", en el presente caso realizó una interpretación y valoración distinta de los hechos y norma aplicable, acerca de la competencia para emitir la "Resolución cuestionada", que extingue parcialmente la afectación en uso de "el predio", toda vez que, la normativa del "SNA" no establece con claridad los alcances del perímetro; por lo tanto, la "SDAPE" no ha incurrido en nulidad manifiesta. En consecuencia, no resulta aplicable derivar la presente resolución a la Secretaría Técnica;

**43.** Que, por lo expuesto, de conformidad con el numeral 11.2 del artículo 11 del "TUO de la LPAG"<sup>17</sup>, la nulidad de oficio será conocida y declarada por la autoridad superior de quien dictó el acto; por lo que, en el presente caso, corresponde a la "DGPE" declarar la nulidad de oficio de la "Resolución cuestionada" y del procedimiento, por contravenir los numerales 1) y 2) del artículo 10 del "TUO LPAG";

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

## **SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1°.-** Declarar la **NULIDAD DE OFICIO** de la Resolución 0100-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de febrero de 2023 y del Expediente 981-2022/SBNSDAPE; por los fundamentos en la presente Resolución y darse por agotada la vía administrativa, una vez consentida la presente resolución.

**ARTÍCULO 2°.- NOTIFICAR** la presente Resolución conforme a Ley.

---

<sup>16</sup> Sentencia recaída en el Expediente 0090-2004-AA/TC, fundamento jurídico 11.

<sup>17</sup> **Artículo 11.- Instancia competente para declarar la nulidad**  
(...)

11.3 La resolución que declara la nulidad dispone, además, lo conveniente para hacer efectiva la responsabilidad del emisor del acto inválido, en los casos en que se advierta ilegalidad manifiesta, cuando sea conocida por el superior jerárquico.

**ARTÍCULO 3°- DISPONER** que la presente Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, comuníquese y publíquese**

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

## **INFORME N° 00469-2024/SBN-DGPE**

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

DE : **MARIA DELGADO HEREDIA**  
Asesor Legal

ASUNTO : Sobre nulidad contra la Resolución 100-2023/SBN-DGPE-SDAPE

REFERENCIA : a) S.I. 04605-2024  
b) S.I. 02398-2024  
c) Memorándum 00430-2024/SBN-DGPE-SDAPE  
d) Expediente 981-2022/SBNSDAPE

FECHA : 23 de octubre de 2024

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención a los documentos de la referencia a)-f), relacionados al escrito de nulidad presentado por la **DIRECCIÓN GENERAL DE ABASTECIMIENTO DEL MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS**, representado por el Director General, Luis Mijaíl Vizcarra Llanos, en contra de la **Resolución 100-2023/SBN-DGPE-SDAPE** del 9 de febrero de 2023, que dispone la **EXTINCIÓN PARCIAL DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ALONSO DE ALVARADO - ROQUE** por incumplimiento de la finalidad, respecto de las áreas de 28,55 m<sup>2</sup> y 81,24 m<sup>2</sup> (en adelante "las áreas"), que forman parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el lote 3 de la manzana "13" del Centro Poblado "San Juan de Pacaysapa", distrito de Alonso de Alvarado, provincia de Lamas, departamento de San Martín, inscrito en la partida P45032416 del Registro de Predios de Tarapoto, Zona Registral III – Sede Moyobamba, anotado con CUS 128810 (en adelante "el predio");

Al respecto, informo lo siguiente:

### **I. ANTECEDENTES:**

- 1.1. La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, "SBN"), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley 29151<sup>1</sup> (en adelante, "TUO de la Ley"), el Reglamento de la Ley 29151<sup>2</sup> (en adelante, "Reglamento"); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.
- 1.2. De conformidad con lo dispuesto por los artículos 49 y 50 del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia, aprobado por la Resolución 0066- 2022/SBN del 26 de septiembre de 2022, que aprueba el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA (en adelante "el ROF de la SBN"), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante, "SDAPE") es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los predios estatales que se encuentran bajo la competencia de la "SBN",

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

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



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.

- 1.3. El literal r) del artículo 42 del “ROF de la SBN”, establece, entre otras funciones de esta Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante, “DGPE”), ejercer las funciones que le correspondan por norma expresa, entre otros aspectos. En ese sentido, le corresponde evaluar y pronunciarse sobre las pretensiones de nulidad de oficio presentadas por los administrados respecto a los actos emitidos por las Subdirecciones a su cargo.
- 1.4. A través del Memorándum 0430-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de enero de 2024, la “SDAPE” remitió a la “DGPE” el escrito de nulidad presentado por la **Dirección General de Abastecimiento del Ministerio de Economía y Finanzas**, representada por el director general, Luis Mijail Vizcarra Llanos (en adelante, “DGA”), elevándose el Expediente 981-2022/SBNSDAPE, que contiene un Tomo de 137 folios.

## II. ANÁLISIS

### **Respecto a la extinción de la afectación en uso**

- 2.1. El procedimiento administrativo de extinción de la afectación en uso, se encuentra regulado en el artículo 155 de “el Reglamento”, el numeral 6.4.1) y siguientes de la Directiva 00005-2021/SBN denominada “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de afectaciones en uso de predios de propiedad estatal”<sup>3</sup> (en adelante, “Directiva de afectación en uso”), en concordancia con la Directiva 003-2021/SBN, denominada “Disposiciones para la Supervisión de predios estatales”<sup>4</sup> (en adelante, “Directiva de Supervisión”).
- 2.2. De igual forma, los numerales 6.4.1.3) y siguientes de la “Directiva de afectación en uso”, 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 la Subdirección de Supervisión (en adelante, “SDS”).
- 2.3. Ahora bien, las causales de extinción se encuentran reguladas en el artículo 155 del “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.

### **Respecto a los hechos que motivan la nulidad de oficio**

- 2.4. Mediante la “Resolución cuestionada” la “SDAPE” dispone la extinción parcial de la afectación en uso otorgada a la Municipalidad Distrital de Alonso de Alvarado, por causal de incumplimiento de la finalidad, a favor del Estado, respecto de las áreas de 28,55 m<sup>2</sup> y 81,24 m<sup>2</sup> que forman parte de un área de mayor extensión (189,80 m<sup>2</sup>), ubicada en el lote

<sup>3</sup> Publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 18 de diciembre de 2021.

<sup>4</sup> Publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 13 de noviembre de 2021.

3 de la Manzana “13” del Centro Poblado San Juan de Pacaysapa, distrito de Alonso de Alvarado, provincia de Lamas, departamento de San Martín, inscrito en la partida P45032416 del Registro de Predios de Tarapoto. Asimismo, indica que sobre el área restante (80,03 m<sup>2</sup>) existen edificaciones ocupadas por la oficina de la Municipalidad del Centro Poblado de San Juan de Pacaysapa y el Juzgado de Paz - Poder Judicial – Corte Superior de Justicia de San Martín, por lo cual, dicha área correspondería a un bien inmueble, de competencia de la DGA.

- 2.5. A través de los escritos presentados el 30 de enero de 2024 (S.I. 02398-2024) y 21 de febrero de 2024 (S.I. 04605-2024), la “DGA” pretende la nulidad de la “Resolución cuestionada”, para tal efecto, adjunta el Informe 019-2024-EF/54.06 del 22 de enero de 2024 (folio 95 vuelta).
- 2.6. Mediante el Informe 019-2024-EF/54.06 del 22 de enero de 2024, la “DGA” sostiene que “el predio” se encuentran en el ámbito del Sistema Nacional de Abastecimiento (SNA) desde el 12 de octubre de 2019; por lo que, cualquier acto de gestión sobre el mismo debe llevarse a cabo por la “DGA” en el marco del Decreto Legislativo 1439, “Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento”<sup>5</sup> (en adelante “Decreto Legislativo 1439”), el Reglamento del Decreto Legislativo 1439<sup>6</sup> (“Reglamento del Decreto Legislativo 1439”) y la Directiva 0002-2021-EF-54.01 denominada “Directiva que regula los Actos de Adquisición y Disposición Final de Bienes Inmuebles”<sup>7</sup> (en adelante, “Directiva 0002-2012-EF/54.01”); asimismo, sostiene que la “SBN” no consideró la definición de bien inmueble establecida en el literal f) del artículo 4 de la “Directiva 0002-2012-EF/54.01”, que establece: “además de las edificaciones comprende el terreno y las áreas sin edificaciones, independientemente de su uso efectivo, vale decir, que en el bien inmueble puede haber áreas libres sin ocupación o edificaciones, así como tampoco que los bienes inmuebles se encuentran bajo el ámbito del SNA desde el 12 de octubre de 2019”.
- 2.7. Por lo expuesto, afirma que la “Resolución cuestionada” incurrió en causal de nulidad regulada en el artículo 10 del “TUO de la LPAG”.

## DETERMINACIÓN DE LA CUESTIÓN DE FONDO

¿La SBN es competente a través de sus unidades orgánicas para emitir un acto de gestión sobre áreas que se encuentran dentro del perímetro de un predio e inmueble que constituye el resultado de un aporte reglamentario o equipamiento urbano aprobado en su oportunidad por la autoridad competente?

## MARCO NORMATIVO APLICABLE AL PRESENTE CASO

### Sobre la nulidad de oficio del acto administrativo

- 2.8. El artículo 10 del “TUO de la LPAG” establece como causales de nulidad del acto administrativo, las siguientes:

1. La contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias.
2. El defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto a que se refiere el artículo 14.
3. Los actos expresos o los que resulten como consecuencia de la aprobación automática o por silencio administrativo positivo, por los que se adquiere facultades, o derechos, cuando son contrarios

<sup>5</sup> Publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 16 de septiembre de 2018.

<sup>6</sup> Publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 15 de julio de 2019.

<sup>7</sup> Publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 5 de junio de 2021.

al ordenamiento jurídico, o cuando no se cumplen con los requisitos, documentación o tramites esenciales para su adquisición.

4. Los actos administrativos que sean constitutivos de infracción penal, o que se dicten como consecuencia de la misma.”

- 2.9.** Respecto de la declaración de nulidad de oficio del acto administrativo, el numeral 213.1) del artículo 213 del “TUO de la LPAG” establece que, en cualquiera de los casos enumerados en el artículo 10, puede declararse de oficio la nulidad de los actos administrativos, aun cuando hayan quedado firmes, siempre que agraven el interés público o lesionen derechos fundamentales. Asimismo, se regulan reglas sobre el procedimiento administrativo, tales como:

**“Artículo 213.- Nulidad de oficio**

(...)

213.2 La nulidad de oficio solo puede ser declarada por el funcionario jerárquico superior al que expidió el acto que se invalida. Si se tratara de un acto emitido por una autoridad que no está sometida a subordinación jerárquica, la nulidad es declarada por resolución del mismo funcionario.

Además de declarar la nulidad, la autoridad puede resolver sobre el fondo del asunto de contarse con los elementos suficientes para ello. En este caso, este extremo solo puede ser objeto de reconsideración. Cuando no sea posible pronunciarse sobre el fondo del asunto, se dispone la reposición del procedimiento al momento en que el vicio se produjo.

En caso de declaración de nulidad de oficio de un acto administrativo favorable al administrado, la autoridad, previamente al pronunciamiento, le corre traslado, otorgándole un plazo no menor de cinco (5) días para ejercer su derecho de defensa.

213.3 La facultad para declarar la nulidad de oficio de los actos administrativos prescribe en el plazo de dos (2) años, contado a partir de la fecha en que hayan quedado consentidos, o contado a partir de la notificación a la autoridad administrativa de la sentencia penal condenatoria firme, en lo referido a la nulidad de los actos previstos en el numeral 4 del artículo 10.

(...)”

- 2.10.** Cabe precisar que, la “Resolución cuestionada” quedó firme a los quince (15) días hábiles de ser notificada (17 de febrero de 2023), es decir, el 10 de marzo de 2023; por tanto, el plazo para evaluar la nulidad de oficio vence el 10 de marzo de 2025. Por lo expuesto, el acto administrativo antes descrito se encuentra dentro del plazo de dos años para declarar su nulidad conforme a lo previsto en el numeral 213.3) del artículo 213 del “TUO de la LPAG”.

## **Sobre la competencia de predios estatales y bienes inmuebles**

- 2.11.** El numeral 1) del artículo 4 del “Reglamento del Decreto Legislativo 1439”, establece la definición de bien inmueble:

**“Artículo 4.- Definiciones**

A efectos de la aplicación del Reglamento, se establecen las siguientes definiciones:

**1. Bienes inmuebles:** Son aquellas edificaciones bajo administración de las Entidades, independientemente del título jurídico en virtud del cual la ejercen, incluyendo los terrenos sobre los cuales han sido construidas, destinadas al cumplimiento de sus fines, tales como sedes institucionales, archivos, almacenes, depósitos, entre otros, independientemente de su uso efectivo.”

- 2.12.** El artículo 3 del “TUO de la Ley”, modificado por la Primera Disposición Complementaria Modificatoria del “Decreto Legislativo 1439”, define a los bienes estatales:

**“Artículo 3.- Bienes estatales**

Para los efectos de esta Ley, los bienes estatales se circunscriben a los predios, tales como terrenos, áreas de playa, islas, y otros de dominio privado y de dominio público, que tienen como titular al Estado o a cualquier entidad pública que conforma el Sistema Nacional de Bienes Estatales, independientemente del nivel de gobierno al que pertenezcan, conforme se establezca en el Reglamento.”

2.13. Asimismo, el inciso 8) del numeral 3.3) del artículo 3 de “el Reglamento”, precisa el concepto de predio estatal:

“3.3. Definiciones: Para los efectos del presente Reglamento se entiende por:

(...)

8. Predio estatal: Es 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.”

2.14. El numeral 8.1) del artículo 8 de “el Reglamento”, señala que:

“Artículo 8.- Interrelación con el SNA

8.1 Los predios entregados por el Estado, representado por la SBN o por el Gobierno Regional con funciones transferidas, o por cualquier entidad pública, a través de actos de administración o disposición a favor de entidades públicas, permanecen en el SNBE hasta que se produzca la recepción de la obra, lo cual debe ser comunicado por escrito por la entidad adquirente a la entidad otorgante y a la SBN. En tanto ello no ocurra, los actos otorgados sobre tales predios son susceptibles de aclaración y/o modificación de la finalidad, de supervisión, de reversión y otros actos en el marco del SNBE. La comunicación escrita sobre la recepción de obra es actualizada por la SBN o por la entidad adquirente en el SINABIP, variando la condición del predio a inmueble.”

2.15. Posteriormente, el artículo 5 de la “Directiva 0002-2021-EF/54.01”, establece las siguientes definiciones:

“Artículo 5.- Definiciones

Para efectos de la presente Directiva se entiende por:

f) **Bienes inmuebles:** Son aquellas edificaciones bajo administración de las entidades públicas, independientemente del título jurídico en virtud del cual ejercen dicha administración, destinadas al cumplimiento de sus fines, tales como, sedes institucionales y oficinas administrativas, archivos, talleres, laboratorios, almacenes, depósitos, entre otros. Dichos bienes inmuebles incluyen los terrenos sobre los cuales han sido construidas las edificaciones. Asimismo, forman parte del bien inmueble las áreas sin edificaciones que se encuentran dentro de su perímetro, así como las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común.

(...)

h) **Edificación:** Obra de carácter permanente destinada al cumplimiento de los fines de las entidades públicas, la cual incluye las instalaciones fijas y complementarias que forman parte de la edificación; así como, las instalaciones realizadas con elementos como drywall, superboard, fibra block, entre otros similares.”

2.16. De lo expuesto, se advierte que el régimen jurídico de la propiedad estatal, esto es, el “Reglamento del Decreto Legislativo 1439” y “el Reglamento” contemplan las definiciones generales de predio estatal y bien inmueble, respectivamente. Así, según lo establecido por el inciso 1) del artículo 4 del “Reglamento del Decreto Legislativo 1439”, los **bienes inmuebles constituyen aquellas edificaciones bajo administración de las Entidades, independientemente del título jurídico en virtud del cual la ejercen, incluyendo los terrenos sobre los cuales han sido construidas, destinadas al cumplimiento de sus fines**, tales como sedes institucionales, archivos, almacenes, depósitos, entre otros, independientemente de su uso efectivo. Asimismo, de conformidad con lo dispuesto por el inciso 8) del párrafo 3.3) del artículo 3 del “Reglamento”, **los predios estatales comprenden tanto a los terrenos estatales sin edificación**, así como aquellos terrenos estatales con edificaciones construidas por particulares para fines privados.

2.17. Mediante el Informe 00139-2024/SBN-DNR-SDNC del 13 de mayo de 2024, la Dirección de Normas y Registros (en adelante “DNR”), señaló que la definición de “bien inmueble” contenida en el “Reglamento del Decreto Legislativo 1439” no comprende a las “áreas sin edificaciones”, ni tampoco al denominado “perímetro”, sino que esta particularidad ha sido **incorporada posteriormente en el literal f) del artículo 5 de la “Directiva 0002-2021-EF/54.01”, publicada el 5 de junio de 2021**. Del mismo modo, el literal f) del citad



artículo, **precisa que forman parte del bien inmueble las áreas sin edificaciones que se encuentran dentro de su perímetro.**

2.18. Si bien es cierto, la "Directiva 0002-2021-EF/54.01" no ha establecido la definición del "perímetro" del bien inmueble, este no debe superponerse con el concepto de predio estatal, regulado en el numeral 8.1) del artículo 8 de "el Reglamento".

### Sobre los aportes reglamentarios y equipamientos urbanos

2.19. Para delimitar el área y perímetro de los aportes reglamentarios y equipamientos urbanos se debe tener en cuenta la normativa que regula su origen, conforme se detalla a continuación:

#### Equipamiento urbano

2.19.1 En virtud del artículo 3 de la Ley 28923, "Ley que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos"<sup>8</sup>, cuyo plazo fue ampliado por el artículo 3 de la Ley 31056, "Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización"<sup>9</sup>, COFOPRI asume de manera excepcional, las funciones de ejecución de los procedimientos de saneamiento físico legal y titulación de predios urbanos ubicados en posesiones informales, a que se refiere el Reglamento del Título I de la Ley 28687, referido a "Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares", aprobado por el Decreto Supremo 006-2006-VIVIENDA<sup>10</sup> y modificatorias.

2.19.2 El artículo del 25 del Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, aprobado mediante Decreto Supremo 009-99-MTC<sup>11</sup>, establece que "*COFOPRI aprobará los planos de trazado y lotización, los usos asignados a los terrenos, los esquemas viales y áreas de reserva para equipamiento urbano y adjudicará los lotes a los beneficiarios*".

2.19.3 El artículo 46 del Decreto Supremo 013-99-MTC, que aprueba el "Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de la COFOPRI", dispone que "**un lote será considerado de Equipamiento Urbano cuando así lo determine el correspondiente plano de trazado y lotización de una Posesión Informal aprobado por COFOPRI o cuando esté destinado a brindar un servicio a la población**".

2.19.4 El inciso 36.3.2) del artículo 36 del Anexo del Decreto Supremo 002-2021-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de la Ley 31056, Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización, señala que el "**Plano de Trazado y Lotización, contiene el diseño de la lotización, vías y de las áreas correspondientes a equipamiento urbano, al interior de la Posesión Informal. Los planos aprobados indican el destino asignado por los poseedores, reconociendo si constituyen áreas para vivienda, comercio, industria, equipamiento urbano, circulación y otros, para lo cual resulta aplicable las especificaciones realizadas en el artículo 18 del Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI,**

<sup>8</sup> Publicada en el diario oficial "El Peruano", el 8 de diciembre de 2006.

<sup>9</sup> Publicada en el diario oficial "El Peruano", el 21 de octubre de 2020.

<sup>10</sup> Publicada en el diario oficial "El Peruano", el 17 de marzo de 2006.

<sup>11</sup> Publicada en el diario oficial "El Peruano", el 11 de abril de 1999.



*aprobado mediante Decreto Supremo N° 013-99-MTC, adecuándose, en lo que resulte pertinente, a la normativa en materia de organización del espacio físico y uso de suelo regulado en la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades”.*

- 2.19.5** Asimismo, el numeral 73.2) del artículo 73 del Reglamento del Título I de la Ley 28687, **“Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos”**<sup>12</sup>, señala que el plano contendrá el diseño de la **“lotización, vías y de las áreas correspondientes a equipamiento urbano, al interior de la Posesión Informal o Centro Urbano Informal. Los planos aprobados indicarán el destino asignado por los poseedores, reconociendo si constituyen áreas para vivienda, comercio, industria, equipamiento urbano, circulación y otros”**. (resaltado nuestro)
- 2.19.6** La norma de inmatriculación atribuye a COFOPRI la aprobación de los equipamientos urbanos ubicados en posesiones informales, equipamiento que cuenta con un polígono con perímetro definido e inscrito en el Registro de Predios de SUNARP.

### Aporte reglamentario

- 2.19.7** El artículo 3 del Decreto Supremo 006-2017-VIVIENDA, “Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones”<sup>13</sup>, sobre definiciones, establece que la **habilitación urbana es “el proceso de convertir un terreno rústico o eriazó en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública. Adicionalmente, el terreno puede contar con redes para la distribución de gas y redes de comunicaciones. Este proceso requiere de aportes gratuitos y obligatorios para fines de recreación pública, que son áreas de uso público irrestricto; así como para servicios públicos complementarios, para educación, salud y otros fines, en lotes regulares edificables que constituyen bienes de dominio público del Estado, susceptibles de inscripción en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos”**. (resaltado nuestro)
- 2.19.8** El numeral 16.4) del artículo 16 del Decreto Supremo 029-2019-VIVIENDA, “Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación”<sup>14</sup>, señala que **“los aportes reglamentarios a los que están obligados a efectuar los titulares de predios rústicos que requieran iniciar procesos de habilitación urbana se regulan por lo previsto en la Norma Técnica GH.020, “Componentes de Diseño Urbano” del RNE”**.
- 2.19.9** Además, el numeral 16.12) del Decreto Supremo 029-2019-VIVIENDA, señala que **“las entidades receptoras de los aportes obligatorios y gratuitos o, de la redención en dinero establecen, respectivamente, los procedimientos para la transferencia y recepción de las áreas de aportes o, el cobro de la redención correspondiente; en su defecto, bastará que el administrado presente copia de la licencia de habilitación urbana, así como del plano de trazado y lotización aprobado, para acreditar el cumplimiento de la obligación”**. (resaltado nuestro)

<sup>12</sup> Publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 17 de marzo de 2006.

<sup>13</sup> Publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 28 de febrero de 2017.

<sup>14</sup> Publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 6 de noviembre de 2019.



**2.19.10** Asimismo, es preciso señalar que el artículo 27 de la Norma GH.020 “Componentes de Diseño Urbano”, que forma parte de las 66 Normas Técnicas del Reglamento Nacional de Edificaciones – RNE, aprobadas por el artículo 1 del Decreto Supremo 011-2006-VIVIENDA<sup>15</sup>, indica lo siguiente:

“Artículo 27.- **Las habilitaciones urbanas, según su tipo, deberán efectuar aportes obligatorios para recreación pública y para servicios públicos complementarios** para educación y otros fines, en lotes regulares edificables. Estos aportes serán cedidos a título gratuito a la entidad beneficiaria que corresponda.

El área del aporte se calcula como porcentaje del área bruta deducida la cesión para vías expresas, arteriales y colectoras, así como las reservas para obras de carácter regional o provincial

Los aportes para cada entidad se ubicarán de manera concentrada, siendo el área mínima la siguiente:

Para Recreación Pública	800 mt <sup>2</sup>
Ministerio de Educación	Lote normativo
Otros fines	Lote normativo
Parques zonales	Lote normativo
(...)” (resaltad nuestro)	

**2.19.11** Por su parte, el artículo 10 de la Norma TH.010 del RNE “Habilitaciones Residenciales”, que forma parte de las 66 Normas Técnicas del Reglamento Nacional de Edificaciones – RNE, establece que “*de acuerdo a su tipo, las Habilitaciones para uso de Vivienda o Urbanizaciones deberán cumplir con los aportes de habilitación urbana*”, conforme al siguiente cuadro:

TIPO	RECREACIÓN PÚBLICA	PARQUES ZONALES	SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS	
			EDUCACIÓN	OTROS FINES
1	8%	2%	2%	1%
2	8%	2%	2%	1%
3	8%	1%	2%	2%
4	8%	-----	2%	3%
5	8%	-----	2%	-----
6	15%	2%	3%	4%

**2.19.12** Además, el artículo citado de la Norma TH.010 del RNE, señala que “*las Municipalidades provinciales podrán adecuar la distribución de los aportes del presente cuadro en función de las demandas establecidas en su Plan de Desarrollo Urbano, manteniendo el porcentaje total correspondiente a cada tipo de habilitación urbana*”.

**2.19.13** El numeral 18.1) del artículo 18 del Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado mediante Decreto Supremo 012-2022-VIVIENDA, define que “*los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano son el producto de los procesos dirigidos por los Gobiernos Locales, coproducidos con la ciudadanía, que permiten la previsión, orientación y promoción del acondicionamiento físico-territorial para el desarrollo sostenible, inclusivo, competitivo y resiliente de las ciudades y centros poblados y de sus áreas de influencia, de conformidad con los principios de la Ley. Una vez aprobados pasan a formar parte del cuerpo normativo aplicable a la jurisdicción que corresponda. En su elaboración se consideran los proyectos de infraestructura sectoriales, tales como salud o educación*”.

<sup>15</sup> Publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 8 de mayo de 2006.



- 2.19.14** La norma atribuye a los gobiernos locales la aprobación de los respectivos aportes reglamentarios, sobre la base de la norma técnica del Reglamento Nacional de Tasaciones, cuyos perímetros se encuentran identificados en los planos aprobados del expediente de la habilitación urbana;
- 2.20.** Por lo expuesto, se advierte que el área y el perímetro de los equipamientos urbanos y aportes reglamentarios se establecen de manera objetiva, conforme a los parámetros establecidos en la normativa expuesta que regulan su origen; cuya creación garantiza que las entidades públicas cuenten con predios para destinarlos al servicio o uso público, con el objetivo de que cumplan con sus fines institucionales. Por tanto, **los equipamientos urbanos y aportes reglamentarios cuentan con un perímetro aprobado por la autoridad competente** (COFOPRI o gobierno local);

## CASO CONCRETO

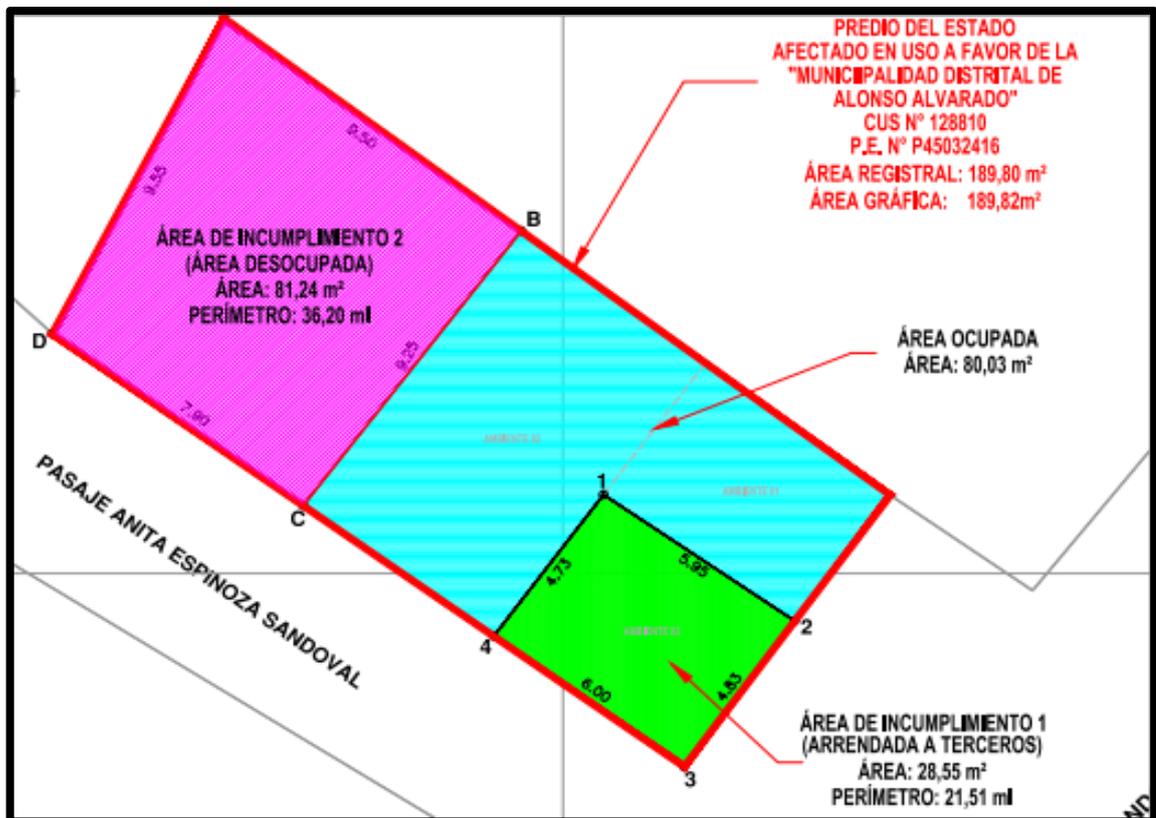
### De la procedencia o no de realizar actos de gestión de predios e inmuebles dentro de un mismo perímetro de un aporte reglamentario

- 2.21.** A efectos de determinar si corresponde aplicar el régimen jurídico del "SNBE", o bien el del "SNA", resulta necesario identificar el "tipo de bien estatal" que se viene evaluando en cada caso. Dicha labor no constituye una tarea sencilla en la medida que se ha tomado conocimiento de diversa casuística en la que existen dificultades para determinar la naturaleza de los bienes estatales, es decir, si se trata de un predio estatal bajo el ámbito del "SNBE" o un bien inmueble bajo el ámbito del "SNA".
- 2.22.** La definición de "bien inmueble" contenida en el "Reglamento del Decreto Legislativo 1439" no comprende a las "áreas sin edificaciones", ni tampoco al denominado "perímetro", sino que esta particularidad ha sido incorporada posteriormente en el literal f) del artículo 5 de la "**Directiva 0002-2021-EF/54.01**", **publicada el 5 de junio de 2021**. Ahora bien, se advierte que no está previsto un mecanismo que permita determinar con certeza el "perímetro" de los bienes inmuebles, pues no existe una definición legal en la normativa del SNA, por cuanto solo se indica que forman parte del bien inmueble las áreas sin edificaciones que se encuentran dentro de su perímetro, sin precisar los alcances del mismo; no obstante, no deberá superponerse con el concepto de predio estatal (terreno o área no edificada) lo cual podría vulnerar las normas del SNBE.
- 2.23.** En ese sentido, a efectos de establecer predictibilidad entre ambos sistemas, debe dejarse en claro que el "perímetro" es aquel equipamiento o aporte reglamentario aprobado por la autoridad competente (COFOPRI o gobierno local).
- 2.24.** En esa línea, se debe entender que los equipamientos urbanos que cuenten con una edificación dentro de su perímetro, establecido en los Planos de Trazado y Lotización aprobados por COFOPRI tienen la condición bien inmueble; caso contrario, constituyen un predio estatal bajo el ámbito del "SNBE", conforme a establecido en la definición de predio estatal, señalado en el inciso 8) del numeral 3.3) del artículo 3 de "el Reglamento".
- 2.25.** Mediante el Informe 00139-2024/SBN-DNR-SDNC del 13 de mayo de 2024, la Subdirección de Normas y Capacitación (SDNC), estableció criterios para delimitar la aplicación del marco del "SNBE", en relación al "SNA", ante la existencia de "áreas sin edificaciones", señalando que la delimitación del perímetro del bien inmueble, debe ser factible a través de algún acto jurídico (afectación en uso otorgada a favor de la entidad pública) o situación técnica (jurídica), lo cual, concuerda con lo desarrollado en los anteriores considerandos, esto es señalar que el plano de Trazado y Lotización aprobado



por COFOPRI aprueba el perímetro de los **equipamientos urbanos** otorgados a favor de entidades públicas mediante títulos de afectación en uso.

- 2.26.** En el presente caso, mediante título de afectación en uso del 17 de octubre de 2018, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI afectó en uso “el predio” a favor de la Municipalidad Distrital Alonso de Alvarado - Roque (“el afectatario”), para el uso de: Servicio Comunal, por lo cual, constituye un **equipamiento urbano**; inscrito en el asiento 00002 de la partida P45032416 del Registro de Predios de Tarapoto; conforme consta en el respectivo Plano de Trazado y Lotización aprobado por COFOPRI en aplicación de la normativa especial. Asimismo, en el asiento 00003 de la citada partida consta el dominio a favor del Estado representado por esta Superintendencia.
- 2.27.** Como se advierte, en la inspección realizada por la “SDS” el 15 de junio de 2022, cuyo resultado se encuentra en la Ficha Técnica 0387-2022/SBN-DGPE-SDS del 30 de junio de 2022, según la cual, se verificó que una parte de “el predio” se encontraba desocupada (81.24 m<sup>2</sup>) y otra parte ocupada (108.58 m<sup>2</sup>) por: 1) la **Municipalidad del Centro Poblado de San Juan de Pacaysapa**; 2) el **Juzgado de Paz de la Corte Superior de San Martín**; y, 3) **la empresa de Transportes Libertad S.A.**, (28.55 m<sup>2</sup>); conforme se detalla en el gráfico siguiente:



- 2.28.** Por lo expuesto, se advierte que “el predio” tiene la condición de bien inmueble por las edificaciones existentes dentro de su perímetro, definido en el plano de Trazado y Lotización aprobado por COFOPRI, por tanto, forma parte del SNA, prevaleciendo en este caso, el área y el perímetro del **equipamiento urbano**, conforme se desarrolló del numeral 23.1) al numeral 23.6) del vigésimo tercer considerando de la presente resolución.
- 2.29.** Empero, a través de la “Resolución cuestionada” la “SDAPE” dispuso la extinción parcial de la afectación en uso que recae sobre “el predio”, por incumplimiento de la finalidad, esto, con el fin de que el área desocupada (28,55 m<sup>2</sup>) y arrendada a terceros (81,24 m<sup>2</sup>) pase a



la administración del Estado, representado por la "SBN" ("las áreas"); y posterior a ello, a través del Oficio 01403-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 1 de setiembre de 2022, la "SDAPE" comunicó a la "DGA" la emisión de la "Resolución cuestionada", para que proceda conforme a sus atribuciones respecto del área de 80.03 m<sup>2</sup> (área conservada), que cuenta con edificaciones administradas por la Municipalidad del Centro Poblado de San Juan de Pacaysapa y el Juzgado de Paz de la Corte Superior de San Martín.

- 2.30.** Al respecto, mediante el Informe de Brigada 0371-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de junio de 2024, la "SDAPE" sostiene que forman parte de los predios del Estado, las áreas del equipamiento urbano que no cuenten con delimitación física, no se encuentren bajo la administración de una entidad y no se encuentren destinada al cumplimiento de sus fines, en aplicación del inciso 8) del numeral 3.3) del artículo 3 del "Reglamento"; por lo cual, sostiene que esta Superintendencia tiene la competencia para evaluar la extinción de la afectación en uso que recae sobre "el predio".
- 2.31.** Es oportuno precisar que la "SDAPE", en ejercicio de sus funciones como unidad orgánica de la "DGPE", es responsable de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los predios estatales bajo competencia de la "SBN".
- 2.32.** De acuerdo a lo expuesto, se puede colegir que la "SBN" a través de las unidades orgánicas, aprueban actos de administración, disposición y otros que sean de su competencia de los predios del estado, respetando el debido procedimiento administrativo y las garantías debidas, caso contrario el acto administrativo carece de validez.
- 2.33.** En ese sentido, cada una de las actuaciones deben actuar con respeto a los principios que regulan el procedimiento administrativo, en cumplimiento de los requisitos de validez de los actos administrativos señalados en el artículo 3 del "TUO de la LPAG", en concordancia con los numerales 1) y 2) de la citada norma, que establece que son vicios del acto administrativo que causan su nulidad de pleno derecho: la contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias, así como, el defecto o la omisión a alguno de sus requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto administrativo a que se refiere el artículo 14.
- 2.34.** El artículo 3 del "TUO de la LPAG", establece como requisitos de validez de los actos administrativos, la competencia, según el cual, "[debe] *Ser emitido por el órgano facultado en razón de la materia, territorio, grado, tiempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento del dictado y en caso de órganos colegiados, cumpliendo los requisitos de sesión, quórum y deliberación indispensables para su emisión*".
- 2.35.** De acuerdo con lo expuesto en el numeral 213.1) y 213.2) del artículo 213 del "TUO de la LPAG", constituyen presupuestos para declarar la nulidad de oficio de los actos administrativos por el superior jerárquico, siempre que estos agraven el interés público o lesionen derechos fundamentales.
- 2.36.** El Tribunal Constitucional Peruano al abordar la noción de "interés público" ha comentado que este "tiene que ver con aquello que beneficia a todos; por ende, es sinónimo y equivalente al interés general de la comunidad. Su satisfacción constituye uno de los fines del Estado y justifica la existencia de la organización administrativa". "Dicho interés es tan relevante que el Estado lo titulariza, incluyéndolo entre los fines que debe perseguir necesaria y permanentemente"<sup>16</sup>.

<sup>16</sup> Sentencia recaída en el Expediente 0090-2004-AA/TC, fundamento jurídico 11.

- 2.37.** En el presente caso, el acto administrativo cuestionado afecta al interés público, puesto que trasgrede disposiciones normativas que regulan el marco normativo del SNA; así pues, continuar con la indebida aplicación normativa afecta la seguridad jurídica por cuanto se vulneran las competencias de la autoridad competente para la adecuada gestión de los bienes inmuebles. Aunado a ello, las consecuencias de un procedimiento administrativo mal instaurado afectan el rendimiento económico y social del bien inmueble, por cuanto genera incertidumbre sobre lo resuelto por las instancias administrativas, al vulnerar el principio de predictibilidad.
- 2.38.** L "SDAPE", en el presente caso realizó una interpretación y valoración distinta de los hechos y norma aplicable, acerca de la competencia para emitir la "Resolución cuestionada", que extingue parcialmente la afectación en uso de "el predio", toda vez que, la normativa del "SNA" no establece con claridad los alcances del perímetro; por lo tanto, la "SDAPE" no ha incurrido en nulidad manifiesta. En consecuencia, no resulta aplicable derivar la presente resolución a la Secretaría Técnica.
- 2.39.** Por lo expuesto, de conformidad con el numeral 11.2 del artículo 11 del "TUO de la LPAG"<sup>17</sup>, la nulidad de oficio será conocida y declarada por la autoridad superior de quien dictó el acto; por lo que, en el presente caso, corresponde a la "DGPE" declarar la nulidad de oficio de la "Resolución cuestionada" y del procedimiento, por contravenir los numerales 1) y 2) del artículo 10 del "TUO LPAG".

### III. CONCLUSIONES

Por las razones expuestas, se recomienda declarar la **NULIDAD DE OFICIO** de la Resolución 0100-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de febrero de 2023 y del Expediente 981-2022/SBNSDAPE; por los fundamentos en la presente Resolución y darse por agotada la vía administrativa, una vez consentida la presente resolución.

Atentamente,

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

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

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

---

<sup>17</sup> **Artículo 11.- Instancia competente para declarar la nulidad**  
(...)

11.3 La resolución que declara la nulidad dispone, además, lo conveniente para hacer efectiva la responsabilidad del emisor del acto inválido, en los casos en que se advierta ilegalidad manifiesta, cuando sea conocida por el superior jerárquico.