

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**RESOLUCIÓN N°  
0002-2025/SBN-DGPE**

San Isidro, 7 de enero de 2025

**VISTO:**

El **Expediente 562-2022/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 Mijaíl Vizcarra Llanos, contra la **Resolución 0137-2023/SBN-DGPE-SDAPE** del 21 de febrero de 2023, emitida por la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal, que dispone la **CONSERVACIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada en favor del **MINISTERIO DE EDUCACIÓN - MOQUEGUA**, respecto del área de 1 729,21 m<sup>2</sup> que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el Lt 2, Mz P', Asentamiento Humano Programa Municipal de Vivienda II, distrito y provincia de Ilo, departamento de Moquegua, inscrito en la partida P08015271 del Registro de Predios de Ilo, con CUS 43637 (en adelante "el predio"); y,

**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;

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

<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.

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 01619-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de abril de 2024 (fojas 192), la “SDAPE” remitió a la “DGPE” el escrito de nulidad (S.I 10054-2024, 10055-2024, 10079-2024 y 10096-2024) presentado por la Dirección General de Abastecimiento del Ministerio de Economía y Finanzas, representada por el director general, Luis Mijaíl Vizcarra Llanos (en adelante, “DGA”), elevándose el Expediente 562-2022/SBNSDAPE, que contiene un Tomo de 191 folios;

5. Que, mediante el Memorándum 01316-2024/SBN-DGPE del 4 de junio de 2024 (fojas 201), la “DGPE” solicitó a la “SDAPE”, un informe sobre la legalidad del procedimiento del Expediente 562-2022/SBNSDAPE; en respuesta, a través del Memorándum 02511-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de junio de 2024, la “SDAPE” remitió el informe el Informe de Brigada 00381-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de junio de 2024, brindando respuesta a lo solicitado;

### **Respecto del procedimiento de extinción de la afectación en uso**

6. Que, el procedimiento administrativo de extinción de la afectación en uso, se encuentra regulado en el artículo 155 de “el Reglamento”, 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”);

7. 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 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”,

<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.

se inicia cuando recibe el Informe de la Subdirección de Supervisión (en adelante, “SDS”);

8. 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**

9. Que, mediante la Resolución 0137-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de febrero de 2023 (en adelante “Resolución cuestionada”) la “SDAPE” dispone la conservación de la afectación en uso otorgado al Ministerio de Educación - Moquegua, respecto de “el predio” (1 729,21 m<sup>2</sup>), para que sea destinado a la ampliación del servicio educativo Ciclo I que comprende el nivel inicial Cuna de 0 – 2 años de la IEI 339; no obstante, deberá cumplir con lo estipulado en el vigésimo sexto considerando de la “Resolución cuestionada”;

10. Que, asimismo la “SDAPE” precisa que sobre el área restante de **900,00 m<sup>2</sup>**, que constituye parte de “el predio”, se debe comunicar a la “DGA”, a fin de que realice las acciones pertinentes de acuerdo a su competencia. Por otro lado, la afectación en uso de dicha área permanece vigente hasta que la “DGA” realice su evaluación y pronunciamiento respectivo;

11. Que, a través de los escritos presentados el 15 de abril de 2024 (S.I. 10054-2024, 10055-2024 y 10079-2024) y 16 de abril de 2024 (S.I. 10096-2024), la “DGA” pretende la nulidad de la “Resolución cuestionada”, para tal efecto, adjunta el Informe 069-2024-EF/54.06 del 10 de abril de 2024, según el cual, “el predio” se encuentran en el ámbito del Sistema Nacional de Abastecimiento (en adelante, “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> (en adelante, “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 0002-2021-EF/54.01”). Asimismo, sostiene que la “SBN” no consideró la definición de bien inmueble prevista en el literal f) del artículo 4 de la “Directiva 0002-2021-EF/54.01”, establece que: “(...) 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.

**12.** Que, en atención a lo expuesto en el considerando precedente, la “ DGA” pretende que esta Dirección, declare de oficio la nulidad de la “Resolución cuestionada”, de conformidad con lo previsto por el artículo 10 del Texto Único Ordenado de la Ley General de Procedimiento Administrativo General<sup>8</sup> (en adelante, “TUO de la LPAG”);

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

¿La existencia de una edificación construida destinada al servicio educativo que forma parte de un equipamiento urbano, y el área restante se encuentra libre sin edificaciones, desnaturaliza el destino predeterminado del referido equipamiento urbano?

## **MARCO NORMATIVO APLICABLE**

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

**13.** 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.”

**14.** 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.

---

<sup>8</sup> Aprobado por Decreto Supremo 004-2019-JUS, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 25 de enero de 2019.

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.

(...)"

**15.** Que, es conveniente precisar que la "Resolución cuestionada" quedó firme a los quince (15) días hábiles de ser notificada a la Dirección de Infraestructura del Ministerio de Educación y a la Procuraduría Pública del Ministerio de Educación (1 de marzo de 2023), es decir, el 22 de marzo de 2023; por tanto, el plazo para evaluar la nulidad de oficio vence el 22 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 normativa de predios estatales y bienes inmuebles**

**16.** 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."

**17.** 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."

**18.** 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.”

**19. 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.”

**20. 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.”

**21. 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 inciso 8) del numeral 3.3) del artículo 3 de “el Reglamento”:

**22.** Que, de lo expuesto, se advierte que en el “Reglamento del Decreto Legislativo 1439” y “el Reglamento” contemplan las definiciones generales de bien inmueble y predio estatal, 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. Por su parte, el inciso 8) del párrafo 3.3) del artículo 3 del “Reglamento”, precisa que, **los predios estatales comprenden tanto a los terrenos estatales sin edificación**, así como aquellos terrenos estatales con edificaciones construidas por particulares para fines privados;

**23.** Que, en esa línea, 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**;

**24.** Que, es conveniente precisar que esta Dirección<sup>9</sup> ha establecido que “...a efectos de establecer predictibilidad entre ambos sistemas, [“SNBE” y “SNA”] debe dejarse en claro que el “perímetro” es aquel equipamiento o aporte reglamentario aprobado por la autoridad competente (COFOPRI o Gobierno Local)”. Asimismo, agregó que “...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 de bien inmueble; caso contrario, constituye un predio estatal bajo el ámbito del “SNBE”, conforme a establecido en la definición de predio estatal...”;

## **CASO CONCRETO**

**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, ahora bien, como se precisó en el vigésimo tercer considerando de la Resolución 106-2024/SBN-DGPE del 24 de octubre de 2024, los **equipamientos**

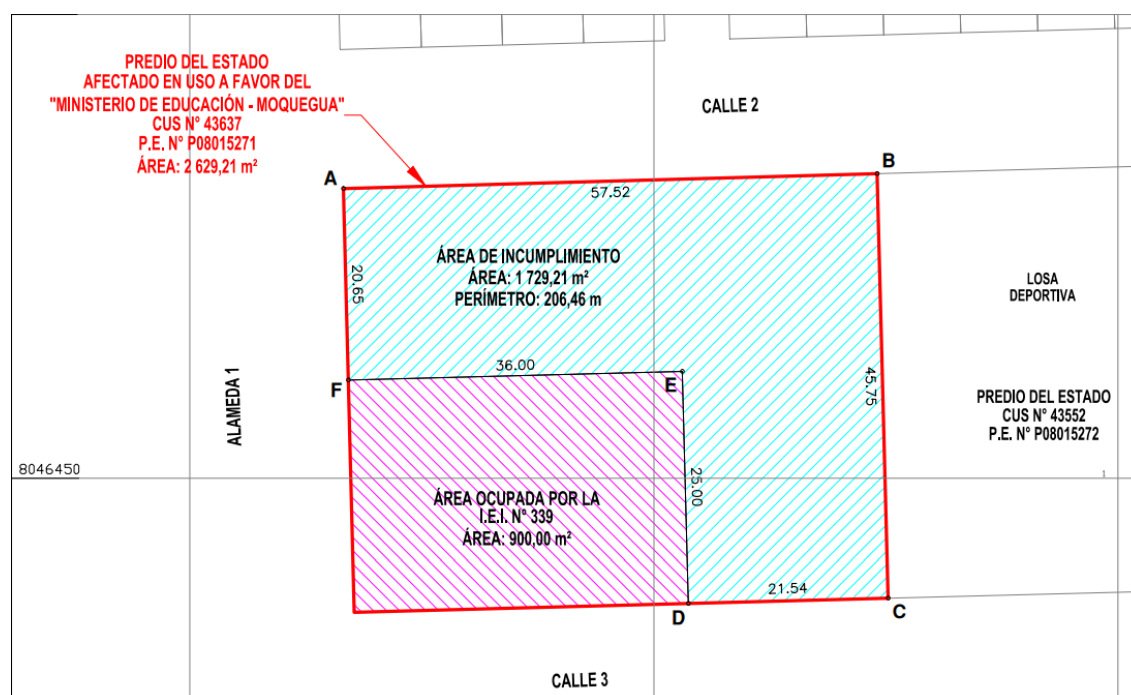
<sup>9</sup> Fundamento vigésimo séptimo y vigésimo octavo de la Resolución 0106-2024/SBN-DGPE del 24 de octubre de 2024.

**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”. Ahora bien, debe entenderse de que no se trata de cualquier edificación, sino una que sirva para la prestación del servicio o uso público;**

27. Que, en el caso concreto, “el predio” de 2 629.21 m<sup>2</sup>, fue afectado en uso por COFOPRI el 26 de julio del 2000 en favor del Ministerio de Educación - Moquegua (en adelante, “el afectatario”) para que sea destinado **al desarrollo específico de sus funciones: Centro Educativo**, conforme consta del asiento 00005 de la partida P08015271 del Registro de Predios de Ilo, Zona Registral XIII - Sede Tacna, siendo el dominio en favor del Estado representado por esta Superintendencia, según se desprende del asiento 00006 de la referida partida registral;

28. Que, en atención a lo expuesto en el considerando que antecede, se colige que la naturaleza de “el predio” es de un equipamiento urbano, producto del proceso de formalización de la propiedad informal aprobado “técnicamente” por la autoridad competente (COFOPRI);

29. Que, por otro lado, se debe tener en cuenta que, de acuerdo con la inspección realizada por la “SDS” el 21 de abril de 2022 (Ficha Técnica 0203-2022/SBN-DGPE-SDS del 3 de mayo de 2022) y de la información técnica elaborada por la “SDAPE” (Plano Perimétrico de Ubicación 0293-2023/SBN-DGPE-SDAPE y Memoria Descriptiva 0107-2023/SBN-DGPE-SDAPE), se determinó que la situación física de “el predio”, es la que se detalla a continuación:



Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verifica> En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: 0Y72126479



- 1) **Sector 1:** funciona la I.E.I 339, perteneciente a la UGEL ILO en un área de 900.00 m<sup>2</sup> (Ministerio de Educación – Moquegua).
- 2) **Sector 2:** libre de edificación o cerco que permita su delimitación y custodia en un área de 1 729.21 m<sup>2</sup>;

30. Que, conforme a lo expuesto, se advierte que, solo respecto de un área de 900,00 m<sup>2</sup> de “el predio” existe una edificación destinada a la prestación del servicio educativo a través de la I.E.I 339 (Ministerio de Educación - Moquegua), lo cual es concordante con el destino “predeterminado” aprobado en el equipamiento urbano (servicio educativo); en consecuencia, esta Dirección considera que “el predio” en su totalidad constituye un bien inmueble y no un predio estatal;

31. Asimismo, es preciso indicar que nos encontramos ante un equipamiento urbano aprobado por una autoridad competente, es decir, se presume que la autoridad competente en su oportunidad evaluó la idoneidad técnica del área necesaria para la prestación óptima del servicio público de educación; argumento que tiene respaldo en la Resolución 0106-2024/SBN-DGPE del 24 de octubre de 2024;

32. Que, por las consideraciones antes expuestas, queda claro para esta Dirección, que “el predio” constituye un inmueble de competencia de la “DGA”; en ese sentido, el referido predio no es parte del “SNBE” a cargo de esta Superintendencia;

#### **Sobre la nulidad de oficio de la “Resolución cuestionada”**

33. Que, ahora bien, la “SDAPE” a través de la “Resolución cuestionada” dispuso la conservación de la afectación en uso que recae sobre “el predio” (1 729,21 m<sup>2</sup>); y, respecto del área restante la “SDAPE” comunicó a la “DGA” a través del Oficio 07637-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de setiembre de 2023, sobre la emisión de la citada resolución, para que proceda conforme a sus atribuciones sobre el área de 900.00 m<sup>2</sup> (Sector 2), al contar con edificaciones administrada por el I.E.I 339 – UGEL ILO;

34. Que, al respecto, mediante el Informe de Brigada 00381-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de junio de 2024, respecto a la procedencia de la legalidad en el procedimiento, la “SDAPE” sostiene que interpretó las normas vigentes tanto del “SNBE” y del “SNA”, diferenciando el “bien inmueble” (áreas edificadas) bajo competencia de la “DGA” y como “predio estatal” (áreas libres de edificación sin cerco perimétrico, áreas ocupadas por terceros, por particulares, uso vivienda) bajo competencia de “la SBN”; asimismo, este criterio de interpretación también fue asumido por “la SDS”. Sin embargo, como se indicó líneas arriba, mediante la Resolución 106-2024/SBN-DGPE del 2 de octubre de 2024, esta Dirección se ha pronunciado sobre la delimitación del perímetro de un equipamiento urbano y aporte reglamentario, para determinar la naturaleza de los bienes estatales, es decir, si estamos frente a un predio estatal bajo el ámbito del “SNBE” o un bien inmueble bajo el ámbito del “SNA”;

35. Que, ante ello, 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, conforme a lo expuesto, 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) del artículo 10 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, 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;

**39.** 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>10</sup>;

**40.** Que, en el presente caso, se ha incurrido en causal de nulidad prevista en el numeral 1) y 2) del artículo 10 del “TUO de la LPAG”; asimismo, está demostrada la afectación 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;

**41.** Que, sin perjuicio de lo expuesto, es conveniente precisar que no estamos ante manifiesta ilegalidad, pues esta debe desprenderse de la sola revisión del acto administrativo, es decir, que no requiere de un análisis riguroso para develar la ilegalidad

---

<sup>10</sup> Sentencia recaída en el Expediente 0090-2004-AA/TC, fundamento jurídico 11.

existente. En el presente caso, de la revisión del expediente administrativo no se advierte una ilegalidad manifiesta en la “Resolución cuestionada”, por cuanto, la “SDAPE” realizó una interpretación y valoración distinta de los hechos y norma aplicable, acerca de la competencia;

**42.** Que, por lo expuesto, de conformidad con el numeral 11.2) del artículo 11 del “TUO de la LPAG”<sup>11</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 el numeral 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 0137-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de febrero de 2023 y del Expediente 562-2022/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.

**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**

---

<sup>11</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.

## **INFORME N° 00003-2025/SBN-DGPE**

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

**DE** : **MARÍA DELGADO HEREDIA**  
Asesor Legal

**ASUNTO** : Solicitud de Nulidad de la Resolución 0137-2023/SBN-DGPE-SDAPE

**REFERENCIA** : a) Memorándum 01619-2024/SBN-DGPE-SDAPE  
b) Memorándum 02511-2024/SBN-DGPE-SDAPE  
c) S.I 10054-2024  
d) S.I 10055-2024  
e) S.I 10079-2024  
f) S.I. 10096-2024  
g) Expediente 562-2022/SBNSDAPE

**FECHA** : San Isidro, 6 de enero de 2025

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento 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 0137-2023/SBN-DGPE-SDAPE** del 21 de febrero de 2023, emitida por la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal, que dispone la **CONSERVACIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada en favor del **MINISTERIO DE EDUCACIÓN - MOQUEGUA**, respecto del área de 1 729,21 m<sup>2</sup> que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el Lt 2, Mz P', Asentamiento Humano Programa Municipal de Vivienda II, distrito y provincia de Ilo, departamento de Moquegua, inscrito en la partida P08015271 del Registro de Predios de Ilo, con CUS 43637 (en adelante "el predio"); y,

Al respecto, se informa lo siguiente:

### **I. ANTECEDENTES**

- 1.1. 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.
- 1.2. 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

<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.



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.

- 1.3. 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.
- 1.4. Que, a través del Memorándum 01619-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de abril de 2024 (fojas 192), la "SDAPE" remitió a la "DGPE" el escrito de nulidad (S.I 10054-2024, 10055-2024, 10079-2024 y 10096-2024) presentado por la Dirección General de Abastecimiento del Ministerio de Economía y Finanzas, representada por el director general, Luis Mijaíl Vizcarra Llanos (en adelante, "DGA"), elevándose el Expediente 562-2022/SBNSDAPE, que contiene un Tomo de 191 folios.
- 1.5. Que, mediante el Memorándum 01316-2024/SBN-DGPE del 4 de junio de 2024 (fojas 201), la "DGPE" solicitó a la "SDAPE", un informe sobre la legalidad del procedimiento del Expediente 562-2022/SBNSDAPE; en respuesta, a través del Memorándum 02511-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de junio de 2024, la "SDAPE" remitió el informe el Informe de Brigada 00381-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de junio de 2024, brindando respuesta a lo solicitado;

## II. ANTECEDENTES

### Respecto del procedimiento de extinción de la afectación en uso

- 2.1. Que, el procedimiento administrativo de extinción de la afectación en uso, se encuentra regulado en el artículo 155 de "el Reglamento", 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. 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 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").

<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.



- 2.3. 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

- 2.4. Que, mediante la Resolución 0137-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de febrero de 2023 (en adelante "Resolución cuestionada") la "SDAPE" dispone la conservación de la afectación en uso otorgado al Ministerio de Educación - Moquegua, respecto de "el predio" (1 729,21 m<sup>2</sup>), para que sea destinado a la ampliación del servicio educativo Ciclo I que comprende el nivel inicial Cuna de 0 – 2 años de la IEI 339; no obstante, deberá cumplir con lo estipulado en el vigésimo sexto considerando de la "Resolución cuestionada".
- 2.5. Que, asimismo la "SDAPE" precisa que sobre el área restante de **900,00 m<sup>2</sup>**, que constituye parte de "el predio", se debe comunicar a la "DGA", a fin de que realice las acciones pertinentes de acuerdo a su competencia. Por otro lado, la afectación en uso de dicha área permanece vigente hasta que la "DGA" realice su evaluación y pronunciamiento respectivo.
- 2.6. Que, a través de los escritos presentados el 15 de abril de 2024 (S.I. 10054-2024, 10055-2024 y 10079-2024) y 16 de abril de 2024 (S.I. 10096-2024), la "DGA" pretende la nulidad de la "Resolución cuestionada", para tal efecto, adjunta el Informe 069-2024-EF/54.06 del 10 de abril de 2024, según el cual, "el predio" se encuentran en el ámbito del Sistema Nacional de Abastecimiento (en adelante, "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> (en adelante, "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 prevista en el literal f) del artículo 4 de la "Directiva 0002-2012-EF/54.01", establece que: "(...) 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. Que, en atención a lo expuesto en el considerando precedente, la "DGA" pretende que esta Dirección, declare de oficio la nulidad de la "Resolución cuestionada", de conformidad con lo previsto por el artículo 10 del Texto Único Ordenado de la Ley General de Procedimiento Administrativo General<sup>8</sup> (en adelante, "TUO de la LPAG");

<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.

<sup>8</sup> Aprobado por Decreto Supremo 004-2019-JUS, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 25 de enero de 2019.



## DETERMINACIÓN DE LA CUESTIÓN DE FONDO

¿La existencia de una edificación construida destinada al servicio educativo que forma parte de un equipamiento urbano, y el área restante se encuentra libre sin edificaciones, desnaturaliza el destino predeterminado del referido equipamiento urbano?

## MARCO NORMATIVO APLICABLE

### Sobre la nulidad de oficio del acto administrativo

**2.8.** 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.”

**2.9.** 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.

(...).”



**2.10.** Que, es conveniente precisar que la “Resolución cuestionada” quedó firme a los quince (15) días hábiles de ser notificada a la Dirección de Infraestructura del Ministerio de Educación y a la Procuraduría Pública del Ministerio de Educación (1 de marzo de 2023), es decir, el 22 de marzo de 2023; por tanto, el plazo para evaluar la nulidad de oficio vence el 22 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 normativa de predios estatales y bienes inmuebles**

**2.11.** 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.”

**2.12.** 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.”

**2.13.** 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.”

**2.14.** 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.”

2.15. 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.”

2.16. 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 inciso 8) del numeral 3.3) del artículo 3 de “el Reglamento”.

2.17. Que, de lo expuesto, se advierte que en el “Reglamento del Decreto Legislativo 1439” y “el Reglamento” contemplan las definiciones generales de bien inmueble y predio estatal, 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. Por su parte, el inciso 8) del párrafo 3.3) del artículo 3 del “Reglamento”, precisa que, **los predios estatales comprenden tanto a los terrenos estatales sin edificación**, así como aquellos terrenos estatales con edificaciones construidas por particulares para fines privados.

2.18. Que, en esa línea, 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**.

2.19. Que, es conveniente precisar que esta Dirección<sup>9</sup> ha establecido que “...a efectos de establecer predictibilidad entre ambos sistemas, [“SNBE” y “SNA”] debe dejarse en claro que el “perímetro” es aquel equipamiento o aporte reglamentario aprobado por la

<sup>9</sup> Fundamento vigésimo séptimo y vigésimo octavo de la Resolución 0106-2024/SBN-DGPE del 24 de octubre de 2024.

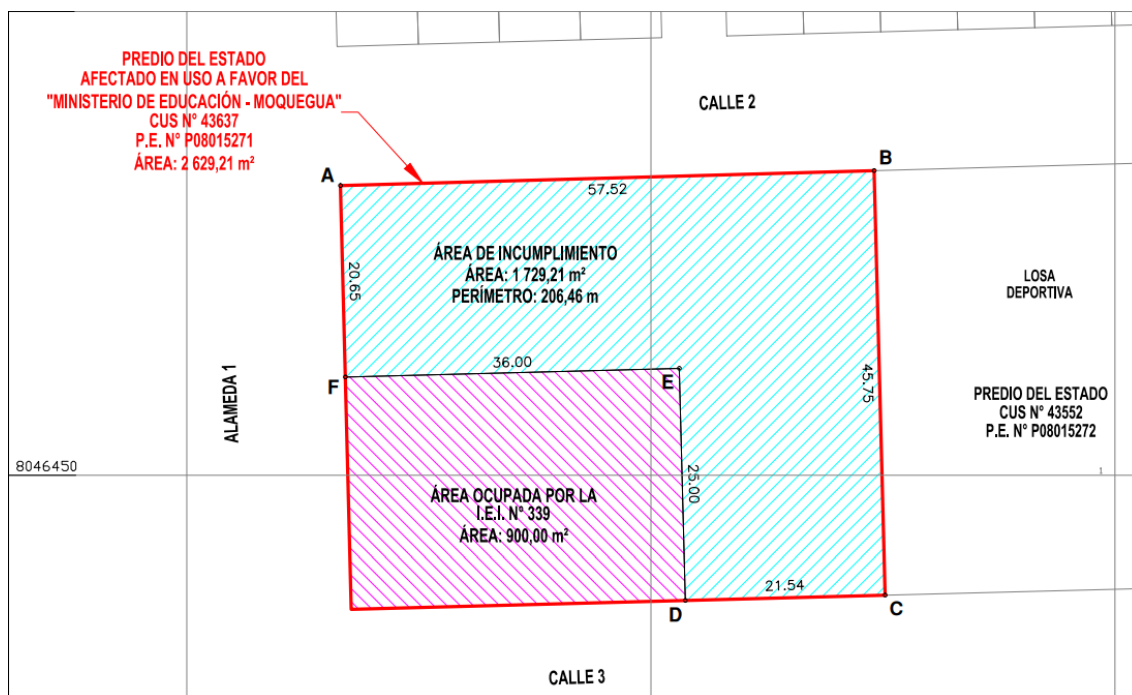


autoridad competente (COFOPRI o Gobierno Local)”. Asimismo, agregó que “...se debe entender que los equipamientos urbanos que cuenten con una edificación dentro de su perímetro, establecido en los Planos de Trazado y Lotización aprobados por COFOPRI tienen la condición de bien inmueble; caso contrario, constituye un predio estatal bajo el ámbito del “SNBE”, conforme a establecido en la definición de predio estatal...”;

## CASO CONCRETO

- 2.20.** 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”.
- 2.21.** Que, ahora bien, como se precisó en el vigésimo tercer considerando de la Resolución 106-2024/SBN-DGPE del 24 de octubre de 2024, 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”. Ahora bien, debe entenderse de que **no se trata de cualquier edificación, sino una que sirva para la prestación del servicio o uso público.**
- 2.22.** Que, en el caso concreto, “el predio” de 2 629.21 m<sup>2</sup>, fue afectado en uso por COFOPRI el 26 de julio del 2000 en favor del Ministerio de Educación - Moquegua (en adelante, “el afectatario”) para que sea destinado **al desarrollo específico de sus funciones: Centro Educativo**, conforme consta del asiento 00005 de la partida P08015271 del Registro de Predios de Ilo, Zona Registral XIII - Sede Tacna, siendo el dominio en favor del Estado representado por esta Superintendencia, según se desprende del asiento 00006 de la referida partida registral.
- 2.23.** Que, en atención a lo expuesto en el considerando que antecede, se colige que la naturaleza de “el predio” es de un equipamiento urbano, producto del proceso de formalización de la propiedad informal aprobado “técnicamente” por la autoridad competente (COFOPRI).
- 2.24.** Que, por otro lado, se debe tener en cuenta que, de acuerdo con la inspección realizada por la “SDS” el 21 de abril de 2022 (Ficha Técnica 0203-2022/SBN-DGPE-SDS del 3 de mayo de 2022) y de la información técnica elaborada por la “SDAPE” (Plano Perimétrico de Ubicación 0293-2023/SBN-DGPE-SDAPE y Memoria Descriptiva 0107-2023/SBN-DGPE-SDAPE), se determinó que la situación física de “el predio”, es la que se detalla a continuación:





- 1) **Sector 1:** funciona la I.E.I 339, perteneciente a la UGEL ILO en un área de 900.00 m<sup>2</sup> (Ministerio de Educación – Moquegua).
- 2) **Sector 2:** libre de edificación o cerco que permita su delimitación y custodia en un área de 1 729.21 m<sup>2</sup>;

2.25. Que, conforme a lo expuesto, se advierte que, solo respecto de un área de 900,00 m<sup>2</sup> de “el predio” existe una edificación destinada a la prestación del servicio educativo a través de la I.E.I 339 (Ministerio de Educación - Moquegua), lo cual es concordante con el destino “predeterminado” aprobado en el equipamiento urbano (servicio educativo); en consecuencia, esta Dirección considera que “el predio” en su totalidad constituye un bien inmueble y no un predio estatal.

2.26. Asimismo, es preciso indicar que nos encontramos ante un equipamiento urbano aprobado por una autoridad competente, es decir, se presume que la autoridad competente en su oportunidad evaluó la idoneidad técnica del área necesaria para la prestación óptima del servicio público de educación; argumento que tiene respaldo en la Resolución 0106-2024/SBN-DGPE del 24 de octubre de 2024.

2.27. Que, por las consideraciones antes expuestas, queda claro para esta Dirección, que “el predio” constituye un inmueble de competencia de la “DGA”; en ese sentido, el referido predio no es parte del “SNBE” a cargo de esta Superintendencia;

### Sobre la nulidad de oficio de la “Resolución cuestionada”

2.28. Que, ahora bien, la “SDAPE” a través de la “Resolución cuestionada” dispuso la conservación de la afectación en uso que recae sobre “el predio” (1 729,21 m<sup>2</sup>); y, respecto del área restante la “SDAPE” comunicó a la “DGA” a través del Oficio 07637-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de setiembre de 2023, sobre la emisión de la citada resolución, para que proceda conforme a sus atribuciones sobre el área de 900.00 m<sup>2</sup> (Sector 2), al contar con edificaciones administrada por el I.E.I 339 – UGEL ILO.



- 2.29.** Que, al respecto, mediante el Informe de Brigada 00381-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de junio de 2024, respecto a la procedencia de la legalidad en el procedimiento, la "SDAPE" sostiene que interpretó las normas vigentes tanto del "SNBE" y del "SNA", diferenciando el "bien inmueble" (áreas edificadas) bajo competencia de la "DGA" y como "predio estatal" (áreas libres de edificación sin cerco perimétrico, áreas ocupadas por terceros, por particulares, uso vivienda) bajo competencia de "la SBN"; asimismo, este criterio de interpretación también fue asumido por "la SDS". Sin embargo, como se indicó líneas arriba, mediante la Resolución 106-2024/SBN-DGPE del 2 de octubre de 2024, esta Dirección se ha pronunciado sobre la delimitación del perímetro de un equipamiento urbano y aporte reglamentario, para determinar la naturaleza de los bienes estatales, es decir, si estamos frente a un predio estatal bajo el ámbito del "SNBE" o un bien inmueble bajo el ámbito del "SNA".
- 2.30.** Que, ante ello, 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".
- 2.31.** 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.
- 2.32.** Que, conforme a lo expuesto, 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) del artículo 10 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.
- 2.33.** 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.
- 2.34.** 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>10</sup>.
- 2.35.** Que, en el presente caso, se ha incurrido en causal de nulidad prevista en el numeral 1) y 2) del artículo 10 del "TUO de la LPAG"; asimismo, está demostrada la afectación 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

<sup>10</sup> Sentencia recaída en el Expediente 0090-2004-AA/TC, fundamento jurídico 11.



social del bien inmueble, por cuanto genera incertidumbre sobre lo resuelto por las instancias administrativas, al vulnerar el principio de predictibilidad.

- 2.36.** Que, sin perjuicio de lo expuesto, es conveniente precisar que no estamos ante manifiesta ilegalidad, pues esta debe desprenderse de la sola revisión del acto administrativo, es decir, que no requiere de un análisis riguroso para develar la ilegalidad existente. En el presente caso, de la revisión del expediente administrativo no se advierte una ilegalidad manifiesta en la "Resolución cuestionada", por cuanto, la "SDAPE" realizó una interpretación y valoración distinta de los hechos y norma aplicable, acerca de la competencia.
- 2.37.** Que, por lo expuesto, de conformidad con el numeral 11.2) del artículo 11 del "TUO de la LPAG"<sup>11</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 el numeral 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;

### III. CONCLUSIONES

- 3.1.** Por las razones antes expuestas, se recomienda declarar la **NULIDAD DE OFICIO** de la Resolución 0137-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de febrero de 2023 y del Expediente 562-2022/SBNSDAPE, por los fundamentos en la presente Resolución y darse por agotada la vía administrativa, una vez consentida la presente resolución.
- 3.2. 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](http://www.gob.pe/sbn)).

Atentamente,

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

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

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

ORA/mdh

<sup>11</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 advierte ilegalidad manifiesta, cuando sea conocida por el superior jerárquico.

