

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



## **RESOLUCIÓN Nº 0032-2025/SBN-DGPE**

San Isidro, 27 de marzo de 2025

**VISTO:**

El **Expediente 1447-2022/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 0551-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 7 de junio de 2023**, que dispone la **EXTINCIÓN DE LA REASIGNACIÓN** otorgada a favor del **SERVICIO NACIONAL DE ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS POR EL ESTADO** (en adelante "SERNANP"), respecto del predio de 1,390 m<sup>2</sup>, ubicado en el lote 4, manzana 28, del Centro Poblado Colonia Área Urbana de Breu, distrito de Yurúa, Provincia de Atalaya y departamento de Ucayali, inscrito en la partida P19042153 del Registro de Predios de Pucallpa, con CUS 106055 (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

<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.

Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales<sup>3</sup>, 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, la “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 00829-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de febrero 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 1447-2022/SBNSDAPE;

### **Respecto del procedimiento de 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>4</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>5</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 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, la “SDS”);

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**

<sup>3</sup> Publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 26 de septiembre de 2022.

<sup>4</sup> Publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 18 de diciembre de 2021.

<sup>5</sup> Publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 13 de noviembre de 2021.

**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, la “SBN” a través de la Resolución 0522-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de junio de 2019, la “SDAPE” aprobó la reasignación de la administración de “el predio” a favor de “SERNANP”, con la finalidad que sea destinado al proyecto denominado “Creación del servicio de un vivero para las actividades agroforestales que contribuyen a mejorar la condición nutricional de la población local y aporten a la resiliencia frente al cambio climático en la cuenca del río Yurua, distrito de Yura, provincia de Atalaya, departamento de Ucayali”; estableciendo la obligación de presentar el expediente del citado proyecto en el plazo de dos (2) años. Dicha resolución fue notificada el 2 de julio de 2019, a través de mesa de partes de “SERNAMP”;

**9.** Que, mediante Memorándum 03106-2023/SBN-DGPE-SDS del 7 de diciembre del 2023, la Subdirección de Supervisión (en adelante, “SDS”) remitió el Informe de Supervisión 00421-2023/SBN-DGPE-SDS del 6 de diciembre del 2023, con el cual concluye que “SERNANP” no ha cumplido con la obligación de presentar en el plazo de dos (2) años el expediente del proyecto denominado “Creación del servicio de un vivero para las actividades agroforestales que contribuyen a mejorar la condición nutricional de la población local y aporten a la resiliencia frente al cambio climático en la cuenca del río Yurúa, distrito de Yura, provincia de Atalaya, departamento de Ucayali”, habiendo **vencido el plazo el 2 de julio del 2021**; en consecuencia correspondía a la “SDAPE” evaluar la extinción del derecho otorgado por causal de incumplimiento de la obligación;

**10.** Que, mediante la **Resolución 0551-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 7 de junio de 2023** (en adelante **“la Resolución cuestionada”**), se dispuso la extinción de la reasignación otorgada al “SERNANP”, respecto del “predio”, **por causal de incumplimiento de la obligación**;

**11.** Que, actualmente, de la revisión de la partida registral de “el predio”, corre inscrito en el asiento 00006 la cancelación de la afectación en uso a favor del “SERNANP”, inscrito en el asiento 00005 de la partida P19042153 del Registro de Predios de Pucallpa, merituada por la Resolución 0522-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de junio de 2019, sobre la cual no se interpuso ningún recurso impugnatorio, según la Constancia 1196-2019/SBN-GG-UTD de fecha 08 de agosto de 2019;

**12.** Que, mediante el Oficio 120-2024-EF/54.06 presentado el 27 de febrero de 2024 (S.I. 05231-2024), la “DGA” señala, entre otros, que la “Resolución cuestionada”, contendría vicios de nulidad, y a su vez, solicita informar las acciones para corregir los referidos vicios; para tal efecto, adjunta el Informe 044-2024-EF/54.06 del 26 de febrero de 2024;

**13.** Que, la “DGA” adjunta el Informe 044-2024-EF/54.06 del 26 de febrero 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>6</sup> (en adelante, “Decreto Legislativo 1439”); el Reglamento del Decreto Legislativo 1439<sup>7</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>8</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”;

**14.** Que, por lo expuesto, la “DGA” señala que la “SBN” emitió la “Resolución cuestionada” careciendo de competencia para gestionar los bienes inmuebles en el ámbito del SNA, incurriendo en causal de nulidad, de conformidad con lo previsto por 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 un inmueble que se encuentra administrado por la entidad pública a quien se le otorgó un derecho de administración (reasignación)?

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

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

**15.** 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 trámites esenciales para su adquisición.
4. Los actos administrativos que sean constitutivos de infracción penal, o que se dicten como consecuencia de la misma.”

**16.** 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

<sup>6</sup> Publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 16 de septiembre de 2018.

<sup>7</sup> Publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 15 de julio de 2019.

<sup>8</sup> Publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 5 de junio de 2021.

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.

(...)

**17.** Que, cabe precisar que, la “Resolución cuestionada” quedó firme a los quince (15) días hábiles de ser notificada (12 de junio de 2023), es decir, el 5 de julio de 2023; por tanto, el plazo para evaluar la nulidad de oficio venderá el **5 de julio 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**

**18.** Que, en relación a la promulgación del Decreto Supremo 050-2025-EF, “Decreto Supremo que modifica el Reglamento del Decreto Legislativo 1439, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento, aprobado por el Decreto Supremo 217-2019-EF”, publicado el 23 de marzo de 2025 en el diario El Peruano, corresponde precisar que dicha normativa no es aplicable al presente caso, pues se aplica a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes y no tiene fuerza ni efectos retroactivos<sup>9</sup>; en consecuencia se aplicará la normativa vigente al momento de ocurridos los hechos cuestionados;

**19.** Que, en atención a lo antes expuesto, 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

---

<sup>9</sup> La Constitución Política del Perú, así como el Código Civil (artículo 2121), con respecto al tema de la aplicación de la ley en el tiempo, ha optado en su artículo 103, por la Teoría de los Hechos Cumplidos, la cual sostiene que cada norma jurídica debe aplicarse a los hechos que ocurran durante su vigencia, es decir, bajo su aplicación inmediata.

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.”

**20.** 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.”

**21.** 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.”

**22.** 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.”

**23.** Que, posteriormente, el artículo 5 de la Directiva 0002-2021-EF-54.01 denominada “Directiva que regula los Actos de Adquisición y Disposición Final de Bienes Inmuebles”<sup>10</sup> (en adelante, “Directiva 0002-2012-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

<sup>10</sup> Publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 5 de junio de 2021.

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.”

**24.** Que, si bien es cierto, la “Directiva 0002-2021-EF/54.01” no estableció la definición del “perímetro” del bien inmueble, este no debió superponerse con el concepto de predio estatal, regulado en el numeral 8.1) del artículo 8 de “el Reglamento”:

**25.** Que, de lo expuesto, se advierte que en el “Reglamento del Decreto Legislativo 1439” y “el Reglamento” (*vigente al momento de la emisión de la “Resolución cuestionada”*), contemplaban 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;

**26.** 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;

**27.** Que, es conveniente preciar que esta Dirección<sup>11</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 bien inmueble;** caso contrario, constituye un predio estatal bajo el ámbito del “SNBE”, conforme a establecido en la definición de predio estatal ...”; el criterio establecido permite delimitar el perímetro de los equipamientos urbanos y aportes reglamentarios (dominios públicos), que desde su origen están destinados a un fin público, conforme lo establecido en el artículo 85 de “el Reglamento”;

<sup>11</sup> Fundamento vigésimo séptimo y vigésimo octavo de la Resolución 0106-2024/SBN-DGPE del 24 de octubre de 2024.

## CASO CONCRETO

**28.** 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”;

**29.** Que, ahora bien, como se precisó en el vigésimo séptimo considerando de la presente resolución, para esta Dirección, 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**;

**30.** Que, en el caso concreto, “el predio” fue afectado en uso por COFOPRI el 6 de diciembre de 2016 a favor del Ministerio de Ambiente, para que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones: otros usos; luego, mediante la Resolución 0551-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 7 de junio de 2023, se dispuso su extinción por causal de renuncia y reasignación a favor de SERNAMP, conforme consta en los asientos 00003, 00004 y 0005 de la partida P12000971 del Registro de Predios de Loreto, Zona Registral IV - Sede Iquitos, siendo el dominio en favor del Estado representado por esta Superintendencia, según se desprende del asiento 0002 de la referida partida registral.

**31.** 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);

**32.** Que, por otro lado, se debe tener en cuenta que, de acuerdo con la inspección realizada por la “SDS” el 7 de junio de 2019, según la Ficha Técnica 0858-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de junio de 2019 se determinó que la situación física de “el predio”, es la que se detalla a continuación:

EL "PREDIO" ES UN TERRENO DE FORMA IRREGULAR, TOPOGRAFÍA PLANA Y DE NATURALEZA URBANA. SE ENCUENTRA UBICADO EN ZONA URBANA SEMI CONSOLIDADA. CUENTA CON LUZ POR MEDIO DE SISTEMA DE FOTOVOLTAJE (PANEL SOLAR), CUENTA CON POZO SÉPTICO Y EL ABASTECIMIENTO DE AGUA ES POR TANQUE CISTERNA. CUENTA CON 1 FRENTE LIBRE COLINDANDO CON VÍA PÚBLICA (JR. DON JOSÉ DE SAN MARTÍN) SIENDO VÍA VEHICULAR AFIRMADA, CON PASTO SILVESTRE Y SIN VEREDA PEATONAL. EL PREDIO SE ENCUENTRA CERCADO EN TODO SU PERÍMETRO POR UN CERCO DE MADERA, EL INGRESO POR EL FRENTE DEL PREDIO ES PEATONAL. ADENTRO DEL PREDIO SE ENCUENTRA UN PANEL DE MADERA CON LA SIGUIENTE INSCRIPCIÓN: PARQUE NACIONAL ALTO PURUS. SUBSEDE ADMINISTRATIVA PUERTO BRÉU. EN EL PREDIO SE PUDO VERIFICAR LA PRESENCIA DE UNA CONSTRUCCIÓN DE MADERA SOBRE PILOTES DE MADERA, CORRESPONDIENTE A UNA OFICINA ADMINISTRATIVA Y CONTROL DE VIGILANCIA DEL SERNAMP CON LOS SIGUIENTES AMBIENTES: OFICINA, 3 HABITACIONES, COCINA, 1 DEPÓSITO Y 1 SH COMPLETO. EN LA PARTE EXTERIOR DEL PREDIO, SE VISUALIZÓ UNA MALOCA DE MADERA Y TECHO DE PAJA UTILIZADA PARA REUNIONES, UN TANQUE DE AGUA, UN POZO SÉPTICO Y UN PANEL SOLAR.

**33.** Que, conforme a los fundamentos expuestos en los considerandos de la presente, respecto a la situación física de "el predio", contaba con un cerco de madera en todo su perímetro en cuyo interior existen edificaciones de madera que son utilizadas como oficinas administrativas y de control de vigilancia y otros ambientes a cargo de SERNAMP; por lo tanto, se cumple con las condiciones para ser consideradas un bien inmueble; en ese sentido el incumplimiento de la obligación debió ser evaluado dentro del marco del "SNA" y no por el "SNBE"; lo cual, para esta Dirección, es razón suficiente para considerar que "el predio" en su totalidad constituye un bien inmueble y no un predio estatal.

### **Sobre la nulidad de oficio de la "Resolución cuestionada"**

**34.** Que, ahora bien, la "SDAPE" a través de la "Resolución cuestionada" dispuso la extinción de la reasignación sobre "el predio", por causal de incumplimiento de la obligación, al no presentar dentro del plazo de dos años, el expediente del proyecto conforme lo dispone la Resolución 0522-2019/SBN-DGPE";

**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", respetando el debido procedimiento administrativo y las garantías debidas, caso contrario el acto administrativo carece de validez;

**36.** Que, mediante el Informe de Brigada 00360-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 6 de junio de 2024, respecto a la procedencia de la legalidad en el procedimiento, la "SDAPE" sostiene que, conforme a lo establecido en el numeral 8.1) del artículo 8 de "el Reglamento", "el predio" permanecerá en la esfera del Sistema Nacional de Bienes Estatales, hasta que se produzca la recepción de obra, lo cual debe ser comunicado por escrito por la entidad adquirente a la entidad otorgante y a la SBN; por lo que, no habiendo ocurrido lo indicado a la fecha, "el predio" se encuentra bajo competencia de esta Superintendencia;

**37.** Que, al respecto, mediante el Memorándum 00153-2024/SBN-DNR, la "DNR" precisó acerca de los aspectos vinculados a las competencias de la "SBN" lo siguiente:

*“las áreas en las cuales se han aprobado actos de administración (afectación en uso) o actos de disposición (transferencia) a favor de alguna entidad en el marco del SNBE, a partir de la vigencia del Decreto Legislativo 1439, se debe cumplir con la recepción de la obra, comunicada por escrito, momento en el cual el bien se incorpora al ámbito del SNA. Si no se ha cumplido con la recepción de obra, el bien continúa en el marco del SNBE, en cuyo caso es factible la aprobación de actos en el marco del SNBE, siempre que no haya existido recepción parcial de obra”;* en tal sentido, teniendo en cuenta que la Resolución 0522-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de junio de 2019, que *“otorgó el derecho de reasignación a favor de SERNAMP”*; fue emitida con anterior a la entrada en vigencia de las normas del “SNA”<sup>12</sup> no resulta aplicable el requisito de la recepción de obra;

**38.** 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 el numeral 2) del artículo 10 de la citada norma, que establece que son vicios del acto administrativo, 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;

**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>13</sup>;

**41.** Que, en el presente caso, se ha incurrido en causal de nulidad prevista en el numeral 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;

**42.** 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

---

<sup>12</sup> La Segunda Disposición Complementaria Final del Decreto Legislativo N° 1439 establece que dicha norma entra en vigencia a **los noventa (90) días calendario, contados a partir de la publicación de su Reglamento (15 de octubre de 2019)**.

<sup>13</sup> Sentencia recaída en el Expediente 0090-2004-AA/TC, fundamento jurídico 11.

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;

**43.** Que, por lo expuesto, de conformidad con el numeral 11.2) del artículo 11 del “TUO de la LPAG”<sup>14</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 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 0551-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 7 de junio de 2023 y del Expediente 1447-2022/SBNSDAPE, por los fundamentos en la presente Resolución y darse por agotada la vía administrativa, una vez consentida la presente resolución.

**ARTÍCULO 2°.- REMITIR** la presente resolución a la Oficina Registral de Pucallpa - Zona Registral VI de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, para la inscripción correspondiente.

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

**ARTÍCULO 4°- 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>14</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° 00159-2025/SBN-DGPE**

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

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

**ASUNTO** : Nulidad de la Resolución 0551-2023/SBN-DGPE-SDAPE

**REFERENCIA** : a) Memorándum 00829-2024/SBN-DGPE-SDAPE  
b) S.I. 05231-2024  
g) Expediente 1447-2022/SBNSDAPE

**FECHA** : San Isidro, 27 de marzo de 2025

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia b), relacionado al escrito 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 0551-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 7 de junio de 2023**, que dispone la **EXTINCIÓN DE LA REASIGNACIÓN** otorgada a favor del **SERVICIO NACIONAL DE ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS POR EL ESTADO** (en adelante "SERNANP"), respecto del predio de 1,390 m<sup>2</sup>, ubicado en el lote 4, manzana 28, del Centro Poblado Colonia Área Urbana de Breu, distrito de Yurúa, Provincia de Atalaya y departamento de Ucayali, inscrito en la partida P19042153 del Registro de Predios de Pucallpa, con CUS 106055 (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<sup>3</sup>, 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, la "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.

<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.

<sup>3</sup> Publicada en el diario oficial "El Peruano", el 26 de septiembre de 2022.

- 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 00829-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de febrero 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 1447-2022/SBNSDAPE;

## II. ANÁLISIS

### 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", 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>4</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>5</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, la "SDS").
- 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, la "SBN" a través de la **Resolución 0522-2019/SBN-DGPE-SDAPE** del 26 de junio de 2019, la "SDAPE" aprobó la reasignación de la administración de "el predio" a favor de "SERNANP", con la finalidad que sea destinado al proyecto denominado "Creación del servicio de un vivero para las actividades agroforestales que contribuyen a mejorar la condición nutricional de la población local y aporten a la resiliencia frente al cambio

<sup>4</sup> Publicada en el diario oficial "El Peruano", el 18 de diciembre de 2021.

<sup>5</sup> Publicada en el diario oficial "El Peruano", el 13 de noviembre de 2021.

climático en la cuenca del río Yurua, distrito de Yura, provincia de Atalaya, departamento de Ucayali"; estableciendo la **obligación de presentar el expediente del citado proyecto en el plazo de dos (2) años**. Dicha resolución fue notificada el 2 de julio de 2019, a través de mesa de partes de "SERNAMP".

- 2.5. Que, mediante Memorándum 03106-2023/SBN-DGPE-SDS del 7 de diciembre del 2023, la Subdirección de Supervisión (en adelante, "SDS") remitió el Informe de Supervisión 00421-2023/SBN-DGPE-SDS del 6 de diciembre del 2023, con el cual concluye que "SERNANP" no ha cumplido con la obligación de presentar en el plazo de dos (2) años el expediente del proyecto denominado "Creación del servicio de un vivero para las actividades agroforestales que contribuyen a mejorar la condición nutricional de la población local y aporten a la resiliencia frente al cambio climático en la cuenca del río Yurúa, distrito de Yura, provincia de Atalaya, departamento de Ucayali", habiendo **vencido el plazo el 2 de julio del 2021**; en consecuencia correspondía a la "SDAPE" evaluar la extinción del derecho otorgado por causal de incumplimiento de la obligación.
- 2.6. Que, mediante la **Resolución 0551-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 7 de junio de 2023** (en adelante "la Resolución cuestionada"), se dispuso la extinción de la reasignación otorgada al "SERNANP", respecto del "predio", por causal de incumplimiento de la obligación.
- 2.7. Que, actualmente, de la revisión de la partida registral de "el predio", corre inscrito en el asiento 00006 la cancelación de la afectación en uso a favor del "SERNANP", inscrito en el asiento 00005 de la partida P19042153 del Registro de Predios de Pucallpa, merituada por la Resolución 0522-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de junio de 2019, sobre la cual no se interpuso ningún recurso impugnatorio, según la Constancia 1196-2019/SBN-GG-UTD de fecha 08 de agosto de 2019.
- 2.8. Que, mediante el Oficio 120-2024-EF/54.06 presentado el 27 de febrero de 2024 (S.I. 05231-2024), la "DGA" señala, entre otros, que la "Resolución cuestionada", contendría vicios de nulidad, y a su vez, solicita informar las acciones para corregir los referidos vicios; para tal efecto, adjunta el Informe 044-2024-EF/54.06 del 26 de febrero de 2024.
- 2.9. Que, la "DGA" adjunta el Informe 044-2024-EF/54.06 del 26 de febrero 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>6</sup> (en adelante, "Decreto Legislativo 1439"); el Reglamento del Decreto Legislativo 1439<sup>7</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>8</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".
- 2.10. Que, por lo expuesto, la "DGA" señala que la "SBN" emitió la "Resolución cuestionada" careciendo de competencia para gestionar los bienes inmuebles en el ámbito del SNA, incurriendo en causal de nulidad, de conformidad con lo previsto por el artículo 10 del "TUO de la LPAG";

## DETERMINACIÓN DE LA CUESTIÓN DE FONDO

<sup>6</sup> Publicado en el diario oficial "El Peruano", el 16 de septiembre de 2018.

<sup>7</sup> Publicado en el diario oficial "El Peruano", el 15 de julio de 2019.

<sup>8</sup> Publicada en el diario oficial "El Peruano", el 5 de junio de 2021.

¿La SBN es competente a través de sus unidades orgánicas para emitir un acto de gestión sobre un inmueble que se encuentra administrado por la entidad pública a quien se le otorgó un derecho de administración (reasignación)?

## MARCO NORMATIVO APLICABLE AL PRESENTE CASO

### Sobre la nulidad de oficio del acto administrativo

2.11. 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."

2.12. 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.

(...)"

2.13. Que, cabe precisar que, la "Resolución cuestionada" quedó firme a los quince (15) días hábiles de ser notificada (12 de junio de 2023), es decir, el 5 de julio de 2023; por tanto, el plazo para evaluar la nulidad de oficio vencerá el **5 de julio 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

- 2.14. Que, en relación a la promulgación del Decreto Supremo 050-2025-EF, "Decreto Supremo que modifica el Reglamento del Decreto Legislativo 1439, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento, aprobado por el Decreto Supremo 217-2019-EF", publicado el 23 de marzo de 2025 en el diario El Peruano, corresponde precisar que dicha normativa no es aplicable al presente caso, pues se aplica a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes y no tiene fuerza ni efectos retroactivos<sup>9</sup>; en consecuencia se aplicará la normativa vigente al momento de ocurridos los hechos cuestionados.
- 2.15. 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."

- 2.16. 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."

- 2.17. 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."

- 2.18. 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."

<sup>9</sup> La Constitución Política del Perú, así como el Código Civil (artículo 2121), con respecto al tema de la aplicación de la ley en el tiempo, ha optado en su artículo 103, por la Teoría de los Hechos Cumplidos, la cual sostiene que cada norma jurídica debe aplicarse a los hechos que ocurran durante su vigencia, es decir, bajo su aplicación inmediata.

2.19. Que, posteriormente, el artículo 5 de la Directiva 0002-2021-EF-54.01 denominada "Directiva que regula los Actos de Adquisición y Disposición Final de Bienes Inmuebles"<sup>10</sup> (en adelante, "Directiva 0002-2012-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."

2.20. Que, si bien es cierto, la "Directiva 0002-2021-EF/54.01" no estableció la definición del "perímetro" del bien inmueble, este no debió superponerse con el concepto de predio estatal, regulado en el numeral 8.1) del artículo 8 de "el Reglamento".

2.21. Que, de lo expuesto, se advierte que en el "Reglamento del Decreto Legislativo 1439" y "el Reglamento" (*vigente al momento de la emisión de la "Resolución cuestionada"*), contemplaban 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.

2.22. 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**.

2.23. Que, es conveniente preciar que esta Dirección<sup>11</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 bien inmueble; caso contrario, constituye un predio estatal bajo el ámbito del "SNBE", conforme a establecido en la definición de predio estatal ..."; el criterio establecido permite delimitar el perímetro de los equipamientos urbanos y aportes

<sup>10</sup> Publicada en el diario oficial "El Peruano", el 5 de junio de 2021.

<sup>11</sup> Fundamento vigésimo séptimo y vigésimo octavo de la Resolución 0106-2024/SBN-DGPE del 24 de octubre de 2024.

reglamentarios (dominios públicos), que desde su origen están destinados a un fin público, conforme lo establecido en el artículo 85 de "el Reglamento";

## CASO CONCRETO

- 2.24. 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".
- 2.25. Que, ahora bien, como se precisó en el vigésimo séptimo considerando de la presente resolución, para esta Dirección, 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.**
- 2.26. Que, en el caso concreto, "el predio" fue afectado en uso por COFOPRI el 6 de diciembre de 2016 a favor del Ministerio de Ambiente, para que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones: otros usos; luego, mediante la Resolución 0551-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 7 de junio de 2023, se dispuso su extinción por causal de renuncia y reasignado a favor de SERNAMP, conforme consta en los asientos 00003, 00004 y 0005 de la partida P12000971 del Registro de Predios de Loreto, Zona Registral IV - Sede Iquitos, siendo el dominio en favor del Estado representado por esta Superintendencia, según se desprende del asiento 0002 de la referida partida registral.
- 2.27. 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).
- 2.28. Que, por otro lado, se debe tener en cuenta que, de acuerdo con la inspección realizada por la "SDS" el 7 de junio de 2019, según la Ficha Técnica 0858-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de junio de 2019 se determinó que la situación física de "el predio", es la que se detalla a continuación:

EL "PREDIO" ES UN TERRENO DE FORMA IRREGULAR, TOPOGRAFÍA PLANA Y DE NATURALEZA URBANA. SE ENCUENTRA UBICADO EN ZONA URBANA SEMI CONSOLIDADA. CUENTA CON LUZ POR MEDIO DE SISTEMA DE FOTOVOLTAJE (PANEL SOLAR), CUENTA CON POZO SÉPTICO Y EL ABASTECIMIENTO DE AGUA ES POR TANQUE CISTERNA. CUENTA CON 1 FRENTE LIBRE COLINDANDO CON VÍA PÚBLICA (JR. DON JOSÉ DE SAN MARTÍN) SIENDO VÍA VEHICULAR AFIRMADA, CON PASTO SILVESTRE Y SIN VEREDA PEATONAL. EL PREDIO SE ENCUENTRA CERCADO EN TODO SU PERÍMETRO POR UN CERCO DE MADERA, EL INGRESO POR EL FRENTE DEL PREDIO ES PEATONAL. ADENTRO DEL PREDIO SE ENCUENTRA UN PANEL DE MADERA CON LA SIGUIENTE INSCRIPCIÓN: PARQUE NACIONAL ALTO PURUS. SUBSEDE ADMINISTRATIVA PUERTO BRÉU. EN EL PREDIO SE PUDO VERIFICAR LA PRESENCIA DE UNA CONSTRUCCIÓN DE MADERA SOBRE PILOTES DE MADERA, CORRESPONDIENTE A UNA OFICINA ADMINISTRATIVA Y CONTROL DE VIGILANCIA DEL SERNAMP CON LOS SIGUIENTES AMBIENTES: OFICINA, 3 HABITACIONES, COCINA, 1 DEPÓSITO Y 1 SH COMPLETO. EN LA PARTE EXTERIOR DEL PREDIO, SE VISUALIZÓ UNA MALOCA DE MADERA Y TECHO DE PAJA UTILIZADA PARA REUNIONES, UN TANQUE DE AGUA, UN POZO SÉPTICO Y UN PANEL SOLAR.

- 2.29. Que, conforme a los fundamentos expuestos en los considerandos de la presente, respecto a la situación física de "el predio", contaba con un cerco de madera en todo su perímetro en cuyo interior existen edificaciones de madera que son utilizadas como oficinas administrativas y de control de vigilancia y otros ambientes a cargo de SERNAMP; por lo tanto, se cumple con las condiciones para ser consideradas un bien inmueble; en ese sentido el incumplimiento de la obligación debió ser evaluado dentro del marco del "SNA" y no por el "SNBE"; lo cual, para esta Dirección, es razón suficiente para considerar que "el predio" en su totalidad constituye un bien inmueble y no un predio estatal.

#### **Sobre la nulidad de oficio de la "Resolución cuestionada"**

- 2.30. Que, ahora bien, la "SDAPE" a través de la "Resolución cuestionada" dispuso la extinción de la reasignación sobre "el predio", por causal de incumplimiento de la obligación, al no presentar dentro del plazo de dos años, el expediente del proyecto conforme lo dispone la Resolución 0522-2019/SBN-DGPE".
- 2.31. 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", respetando el debido procedimiento administrativo y las garantías debidas, caso contrario el acto administrativo carece de validez.
- 2.32. Que, mediante el Informe de Brigada 00360-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 6 de junio de 2024, respecto a la procedencia de la legalidad en el procedimiento, la "SDAPE" sostiene que, conforme a lo establecido en el numeral 8.1) del artículo 8 de "el Reglamento", "el predio" permanecerá en la esfera del Sistema Nacional de Bienes Estatales, hasta que se produzca la recepción de obra, lo cual debe ser comunicado por escrito por la entidad adquirente a la entidad otorgante y a la SBN; por lo que, no habiendo ocurrido lo indicado a la fecha, "el predio" se encuentra bajo competencia de esta Superintendencia.
- 2.33. Que, al respecto, mediante el Memorándum 00153-2024/SBN-DNR, la "DNR" precisó acerca de los aspectos vinculados a las competencias de la "SBN" lo siguiente: *"las áreas en las cuales se han aprobado actos de administración (afectación en uso) o actos de disposición (transferencia) a favor de alguna entidad en el marco del SNBE, a partir de la vigencia del Decreto Legislativo 1439, se debe cumplir con la recepción de la obra, comunicada por escrito, momento en el cual el bien se incorpora al ámbito del SNA. Si no se ha cumplido con la recepción de obra, el bien continúa en el marco del SNBE, en cuyo caso es factible la aprobación de actos en el marco del SNBE,*

*siempre que no haya existido recepción parcial de obra*"; en tal sentido, teniendo en cuenta que la Resolución 0522-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de junio de 2019, que *"otorgó el derecho de reasignación a favor de SERNAMP"*; fue emitida con anterior a la entrada en vigencia de las normas del "SNA"<sup>12</sup> no resulta aplicable el requisito de la recepción de obra;

- 2.34.** 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 el numeral 2) del artículo 10 de la citada norma, que establece que son vicios del acto administrativo, 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.
- 2.35.** 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.
- 2.36.** 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>13</sup>.
- 2.37.** Que, en el presente caso, se ha incurrido en causal de nulidad prevista en el numeral 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.
- 2.38.** 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.
- 2.39.** Que, por lo expuesto, de conformidad con el numeral 11.2) del artículo 11 del "TUO de la LPAG"<sup>14</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

<sup>12</sup> La Segunda Disposición Complementaria Final del Decreto Legislativo N° 1439 establece que dicha norma entra en vigencia a **los noventa (90) días calendario, contados a partir de la publicación de su Reglamento (15 de octubre de 2019).**

<sup>13</sup> Sentencia recaída en el Expediente 0090-2004-AA/TC, fundamento jurídico 11.

<sup>14</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.

de oficio de la "Resolución cuestionada" y del procedimiento, por contravenir el 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 0551-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 7 de junio de 2023 y del Expediente 1447-2022/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