



RESOLUCIÓN N° 0495-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de marzo del 2025

VISTO:

El Expediente N° 778-2024/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **FLORENTINO ÁLVAREZ ILLPA, ALEX TICONA LUNA y JAVIER THEA QUISPE**, mediante la cual peticiona la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** respecto del área de 4 060,00 m², inscrito en la partida registral n° P06079756 de la Oficina Registral de Arequipa, identificado como Lote 1 Mz. A Zona VII de Asentamiento Poblacional Asociación de Vivienda Ciudad Municipal, del distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que, en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA, establecen que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 11 y 15 de noviembre de 2024 (S.I. 32778-2024 y 33215-2024) **FLORENTINO ÁLVAREZ ILLPA, ALEX TICONA LUNA y JAVIER THEA QUISPE** (en adelante “los Administrados”), solicitan la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** de “el predio” señalando que ejercen la posesión por más de 20 años (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Constancia de Posesión de fecha 15.02.2001; **b)** Acta de Constatación Judicial de fecha 27.11.2001; **c)** Acta de Constatación de Posesión y Conducción de Lote Urbano de fecha 22.11.2004; **d)** Constancia de Posesión de fecha 20.07.2005; **e)** Constancia de fecha 27.11.2007; **f)** Constancia de Posesión n°1995-2008-2008-GIDU-MDCC del 09.09.2008; y, **g)** Otros documentos.

4. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de su propiedad.

5. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el

Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento” y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”).

6. Que, el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” y el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

7. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

8. Que, con Resolución Ministerial N° 656-2006-EF/10 del 30 de noviembre de 2006, el Gobierno Regional de Arequipa adquirió competencias para inmatricular, administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal en su jurisdicción, tal como lo prescribe el literal j) del artículo 35° de la Ley N° 27783 “Ley de Bases de la Descentralización”¹, concordado con el artículo 62° de la Ley N° 27867 “Ley Orgánica de Gobiernos Regionales”²

9. Que, el literal a) del numeral 14.2 del artículo 14° de la “Ley” y los numerales 92.1, 92.2 y 92.4 del artículo 92° de “el Reglamento” concluyen que la desafectación de un bien de dominio público al dominio privado estatal procede, excepcionalmente cuando haya perdido la naturaleza o condición para la prestación del servicio público, **a fin de habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable**, y será aprobada por la SBN, de acuerdo con sus respectivas competencias.

10. Que, en virtud de ello, el numeral 5.14.1 del artículo 5.14 de la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, regula la posibilidad de que, en cuando el predio estatal solicitado en venta sea uno de dominio público por haber sido declarado formalmente como tal, se encuentre bajo la competencia de la SBN, y haya perdido la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para ser destinado a la prestación del servicio público, esta Subdirección efectúa la desafectación de la condición de dominio público del predio, teniendo en cuenta las reglas, condiciones y trámites previstos en los artículos 92° y 93° de “el Reglamento”.

11. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica presentada por “los Administrados”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 00041-2025 del 17 de enero de 2025, en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Efectuada la consulta en la Base de datos alfanumérica del aplicativo SINABIP, se corrobora que “el predio” está inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida N° P06079756 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, con CUS N° 63116.
- ii) De la lectura de la referida partida registral N° P06079756 se advierte lo siguiente:
 - En el Asiento 0001 se inscribe el plano de trazado y lotización del Asentamiento Poblacional Asociación de Vivienda Ciudad Municipal, del lote 1 Mz. A' Zona VII, que corresponde a un equipamiento urbano destinado a PARQUE – JARDÍN.

¹ Artículo 35.- Competencias exclusivas

(...)

j) Administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal.

² Artículo 62.- Funciones en materia de administración y adjudicación de terrenos de propiedad del Estado.

a) Formular, aprobar, ejecutar, evaluar, dirigir, controlar y administrar las políticas en materia de administración y adjudicación de terrenos de propiedad del Estado, de conformidad con la legislación vigente y el sistema de bienes nacionales.

b) Realizar los actos de inmatriculación saneamiento, adquisición, enajenación, administración y adjudicación de los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal.

c) Establecer los mecanismos aplicables al registro, inscripción y fiscalización de los bienes de propiedad estatal, con excepción de los de propiedad de los gobiernos locales y del Gobierno Nacional, de acuerdo con la normatividad vigente.

- En el Asiento 00005 corre la inscripción de USO – CONSTITUCION a favor de Municipalidad Distrital de Cerro Colorado, para que lo destine al desarrollo específico de sus funciones, la afectación quedo extinguida en el Asiento 00006 en mérito de la Resolución N° 1582-200- COFOPRI-OZA, por incumplimiento De la finalidad.
- En el Asiento 00008 corre la inscripción de USO – CONSTITUCION a favor de Municipalidad Distrital de Yura, quedando extinguida en el Asiento 00011 en mérito de la Resolución N° 0389-2021/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 20 de abril del 2021, por incumplimiento De la finalidad.
- En el Asiento 0010 corre la inscripción de dominio a favor del Estado – Superintendencia Nacional De Bienes Estatales -SBN, en mérito de resolución administrativa N° 1055-2019/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 22/10/2019.

iii) No se superpone con derechos viales nacionales, departamentales y vecinales, no obstante, del contraste con Plano del Sistema Vial Urbano del Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa (PDM) 2016-2025, se identificó afectación parcial con una (01) red vial arterial con ancho normativo de 54 m (aprox. 1 141,62 m² - 28,12%), en ese sentido, no se descarta superposición con dominio público.

iv) Presenta zonificación de Comercio Zonal – CZ, conforme Plano de Zonificación del Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa (PDM) 2016- 2025, aprobado por Ordenanza Municipal n°975-MPA de fecha 06.05.2016.

- v) De la situación física y de ocupación se advierte que constituye un terreno de forma regular de relieve plano, en zona urbana; de acuerdo a las imágenes satelitales se aprecia la modificación de su situación, se observa que el año 2003 “el predio” se encontraba totalmente desocupado; desde noviembre del 2006 se observa ocupación parcial por lotes continuos y una losa deportiva en el área libre sin delimitación; desde julio del año 2009 hasta la actualidad, se identifica consolidación de siete (07) lotes continuos (31,14% de la extensión total de “el predio”), la losa deportiva se mantiene en el área libre; a la fecha, conforme imágenes del año 2023, colinda en todos sus linderos con vías pavimentadas, se aprecia delimitación de veredas de concreto por el frente, izquierda y fondo de “el predio”, no obstante, por el lindero derecho, colinda con área verde y área libre correspondiente a retiro vial (Av. 54) afirmado. Lo cual guarda relación con lo consignado en las fichas n°523-2020/SBN-DGPE-SDS del 14.12.2020 y n°792-2022/SBN-DGPE-SDS de fecha de inspección 25.11.2022. En razón a lo expuesto se presume que existiría desnaturalización parcial de la finalidad pública en el ámbito de “el predio” ocupado por los siete (07) lotes continuos. (31,14% de su extensión total).

12. Que, por lo antes expuesto ha quedado determinado que si bien “el predio”, se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, se trata de un bien de dominio público desde su origen al constituir lote de equipamiento urbano destinado al uso: PARQUE – JARDÍN; por lo que, se deberá tener en cuenta que la desafectación administrativa dispuesta en el numeral 92.1° del artículo 92° de “el Reglamento” prevé que de manera excepcional y siempre que el predio haya perdido la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público, puede desafectarse la condición de dominio público del predio, pasándolo al dominio privado del Estado para habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable.

13. Que, aunado a ello, el numeral 92.3 del artículo 92° de “el Reglamento”, establece que la invasión u ocupación ilegal de un predio de dominio público, por sí sola, no constituye ni sustenta la pérdida de condición, sino que se debe evaluar si las condiciones de la ocupación hacen irreversible el uso o servicio público, asimismo, el numeral 92.4 del mismo cuerpo normativo señala que la desafectación de un predio de dominio público bajo titularidad o administración del Estado o de una entidad del Gobierno Nacional o de un Gobierno Regional es aprobada por la SBN mediante resolución.

14. Que, además debe considerarse que al estar “el predio” destinado a PARQUE – JARDÍN (espacio público), se encuentra dentro de la aplicación de Ley N° 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos (en adelante “Ley 31199”) y su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 001-2023-VIVIENDA publicado en el Diario Oficial El Peruano el 03 de marzo de 2023 (en adelante “el Reglamento de la Ley 31119”), siendo que el artículo 3° de la “Ley N° 31199”, precisa que los espacios

públicos están constituidos por una red de espacios abiertos, de uso y dominio público del Estado, localizados en la ciudad y que están destinados por su naturaleza, uso o afectación, a la satisfacción de necesidades colectivas, como el descanso, la recreación, la expresión cultural, el intercambio social, el entretenimiento y la movilidad a lo largo del ciclo de vida de los ciudadanos.

15. Que, además es preciso mencionar que el artículo 13° de la “Ley N° 31199” señala sobre la desafectación administrativa de los espacios públicos, lo siguiente: “(...) *En el caso excepcional de que se requiera desafectar un espacio público, la entidad debe implementar obligatoriamente la reposición de un nuevo espacio público equivalente en términos de valores ambientales, culturales y/o recreacionales similares al área que se desafecta; además de la equivalencia en términos de área superficial o subterránea, con características similares en otra parte del mismo distrito. El nuevo espacio público debe contener la viabilidad legal y técnica a efectos de que pueda ser utilizada por los ciudadanos sin mayores restricciones y en condiciones de calidad. El proceso de desafectación deberá garantizar transparencia y mecanismos de participación y consulta. El reglamento de la presente ley precisa tales mecanismos y el procedimiento para la reposición de un nuevo espacio público.*”.

16. Que, en tal contexto; toda vez que “los Administrados” aducen encontrarse ocupando en “el predio” deberá considerarse que este podría ser dispuesto a su favor a través del procedimiento de venta directa previa desafectación administrativa y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa vigente. En tal contexto, para requerir el procedimiento de venta directa de “el predio”, es pertinente mencionar el literal j) del artículo 35° de la Ley N° 27783 “Ley de Bases de la Descentralización”, concordado con el artículo 62° de la Ley N° 27867 “Ley Orgánica de Gobiernos Regionales”, establecen que son competencias exclusivas de los Gobiernos Regionales las de inmatricular, administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal en su jurisdicción.

17. Que, a mayor abundamiento, con Resolución N° 656-2006-EF-10 del 30 de noviembre de 2006, se comunicó que con fecha 26 de mayo de 2006 se suscribieron las Actas de Entrega y Recepción de Funciones Sectoriales, a través del cual se formalizó la entrega de transferencia al Gobierno Regional de Arequipa (en adelante “el GORE Arequipa”) para que dicho gobierno regional asuma la competencia para administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal en su jurisdicción, a excepción de los terrenos de propiedad municipal estableciendo que el citado Gobierno Regional es competente para el ejercicio de las funciones específicas contenidas en los literales a), b) y c) del artículo 62³ de la Ley N° 27867.

18. Que, de acuerdo al marco legal expuesto en los considerandos anteriores es “el GORE Arequipa” quien deberá evaluar el procedimiento de venta directa trasladando a esta Superintendencia una vez determinado que dicho procedimiento es viable; asimismo, deberá evaluarse la desafectación administrativa de “el predio”, para lo cual además de lo establecido en el artículo 92° de “el Reglamento”, deberá verificarse el procedimiento establecido en la “Ley N° 31199” y su Reglamento, ya que “el predio” esta destinado a **PARQUE – JARDÍN**, siendo además que mediante Memorándum N° 00683-2025/SBN-DGPE-SDDI del 11 de marzo de 2025, esta Subdirección ha formulado la consulta sobre la competencia para evaluar y aprobar la desafectación administrativa sobre aquellos predios que no cuentan con acto de administración vigente, la misma que se encuentra en evaluación por la Subdirección de Normas y Capacitación.

19. Que, además se deberá tener en cuenta el numeral 197.1 del artículo 197° de “el Reglamento” señala que: “*La SBN, en su calidad de ente rector del SNBE, emite opinión técnica en forma previa en los actos de disposición de predios estatales que efectúan los Gobiernos Regionales con funciones transferidas respecto de predios del Estado, y las demás entidades respecto de sus predios, con las excepciones establecidas en el inciso 6 del párrafo 10.2 del artículo 10 del Reglamento, en un plazo no mayor de treinta (30) días contados desde la presentación de la solicitud de opinión.*”.

20. Que, por lo antes expuesto, corresponde declarar la improcedencia liminar de la solicitud de desafectación administrativa, debiendo “los administrados” de ser de su interés, presentar su requerimiento de venta directa ante “el GORE Arequipa”, toda vez que no es posible que se evalúe

³ **Artículo 62.-** Funciones en materia de administración y adjudicación de terrenos de propiedad del Estado.

a) Formular, aprobar, ejecutar, evaluar, dirigir, controlar y administrar las políticas en materia de administración y adjudicación de terrenos de propiedad del Estado, de conformidad con la legislación vigente y el sistema de bienes nacionales.

b) Realizar los actos de inmatriculación saneamiento, adquisición, enajenación, administración y adjudicación de los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal. c) Establecer los mecanismos aplicables al registro, inscripción y fiscalización de los bienes de propiedad estatal, con excepción de los de propiedad de los gobiernos locales y del Gobierno Nacional, de acuerdo con la normatividad vigente.

únicamente la desafectación administrativa de “el predio”.

21. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de desafectación administrativa no corresponde que esta Subdirección evalúe la documentación presentada por “los administrados” y deberá disponerse el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 00199-2025/SBN-DGPE-SDDI del 28 de marzo del 2025; y, el Informe Técnico Legal N° 0511-2025/SBN-DGPE-SDDI del 28 de marzo del 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** presentada por la **ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA PRIMERO DE JUNIO ZONA B DE LA MANZANA R4**, debidamente representado por su presidente el Sr. Raúl Huanqui Sotomayor, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

TERCERO. - Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, y comuníquese

SDDI. 07.01

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI