

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0722-2020/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 23 de septiembre del 2020

VISTO:

El Expediente n.º 1230-2019/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo sobre **extinción de la REASIGNACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN** otorgada al **MINISTERIO DE EDUCACIÓN** por incumplimiento de la finalidad y la obligación a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto del predio de 4 088,80 m² que forma parte de uno de mayor extensión, ubicado en el lote 1, manzana F1, Zona “G” del Centro Poblado Rural Tambo Viejo, distrito de Cieneguilla, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º P02184665 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima, anotado con el CUS n.º 35069 (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargada de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales [\[1\]](#) (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento [\[2\]](#) y modificatorias (en adelante “el Reglamento”);

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43º y 44º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales [\[3\]](#) (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, es el órgano competente en primera instancia, para sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN, procurando con ello una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

Respecto de la Dirección de General de Abastecimiento – DGA

3. Que, mediante Decreto Legislativo n.º 1439 se crea el Sistema Nacional de Abastecimiento [\[4\]](#), el cual es desarrollado por su reglamento, aprobado por el Decreto Supremo n.º 217-2019-EF [\[5\]](#), a través del cual se desarrolló el Sistema Nacional de Abastecimiento y la rectoría del mismo a cargo de la Dirección General de Abastecimiento del Ministerio de Economía y Finanzas (en adelante “la DGA”), estableciéndose su competencia para la gestión y administración de los bienes inmuebles de propiedad estatal que cuenten con edificaciones y que se encuentren bajo administración de entidades públicas;

Respecto de la competencia de la SBN

4. Que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 3°^[6] del “TUO de la Ley” se define a los bienes estatales de la siguiente forma: “(...) *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*”, con ello, se delimita el ámbito de actuación de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la SBN”) respecto a los bienes estatales conformantes del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SNBE”);

5. Que, asimismo, la Dirección de Normas y Registros - DNR emitió el Informe n.º 245-2019/SBN-DNR del 27 de setiembre de 2019, el cual señala respecto los predios que se encuentran dentro del ámbito de aplicación del “SNBE”, lo siguiente: “los predios están referidos a los terrenos, o edificaciones, de propiedad estatal, que no se encuentren asignadas o destinadas a una finalidad institucional, las cuales se mantienen bajo competencia del SNBE” y por ende bajo la competencia de esta Superintendencia;

6. Que, conforme a lo expuesto en los párrafos precedentes, “la SBN” es competente para evaluar procedimientos sobre terrenos o edificaciones estatales que no estén asignadas o destinadas a una entidad pública para un fin institucional (en adelante “**predio SBN**”); mientras que, “la DGA” será competente para evaluar procedimiento respecto de inmuebles estatales que cuenten con edificaciones y se encuentre bajo la administración de entidades públicas (en adelante “**predio DGA**”);

Respecto de la competencia de “el predio”

7. Que, a efectos de establecer la competencia de “la SBN” respecto de “el predio”, se debe determinar si este es un terreno que se encuentre libre de edificaciones y que no se esté asignado o destinado a una finalidad institucional;

8. Que, para ello es necesario acudir al concepto de edificación, para lo cual es preciso avocarse a las normas especiales que definen la misma, así tenemos a la Norma G.040 del Reglamento Nacional de Edificaciones (fojas 34 al 36), la cual define a edificación como: “toda obra de carácter permanente, cuyo destino es albergar actividades humanas. Comprende las instalaciones fijas y complementarias adscritas a ella”. Por su parte, el artículo 2° de Reglamento de la Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento de Declaratoria de Fábrica y del Reglamento de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común aprobado por D.S. n.º 035-2006-VIVIENDA (fojas 37 y 38), define a la edificación como: “las estructuras arquitectónicas que requieren cumplir condiciones mínimas de habitabilidad para albergar a las personas en el desarrollo de cualquiera de sus actividades”;

9. Que, conforme al marco normativo anteriormente expuesto, para esta Subdirección una edificación es aquella obra o estructura arquitectónica que comprende instalaciones fijas y complementarias adscritas a ella, que requieren cumplir condiciones mínimas de habitabilidad, para albergar a las personas para el desarrollo de cualquiera de sus actividades;

10. Que, de acuerdo a la inspección realizada por la Subdirección de Supervisión, según Ficha Técnica n.º 0794-2019/SBN-DGPE-SDS del 10 de setiembre de 2019 y del Plano Diagnóstico Ubicación n.º 2357-2019/SBN-DGPE-SDS del 12 de setiembre de 2019, el 32.43 % de “el predio” (que corresponde a un área de 1 326,15 m²) viene siendo ocupado por la Institución Educativa Inicial “Mi Pequeño Mundo”, el cual se encuentra cercado con mallas metálicas y mallas raschel, adosado en la pared de un módulo un panel que señala Institución Educativa Inicial “Mi Pequeño Mundo”, donde se verifica que viene funcionando dos (2) módulos de planchas metálicas recubiertas de Tecnopor con techos del mismo material y está siendo usado como aulas para dictar clases a niños de 3, 4 y 5 años de edad, así como un (1) módulo prefabricado de madera que es usado como salón de psicomotriz para niños (...). Es preciso indicar que, de acuerdo a la Norma G.40, edificación es aquella obra de carácter permanente, cuyo destino es albergar actividades humanas, comprende las instalaciones fijas y complementarias adscritas a ella;

11. Que, sobre el caso en particular, para esta Subdirección las instalaciones que existen sobre el 32.43 % de “el predio” (que corresponde a un área de 1 326,15 m²) son fijas y complementarias sobre las cuales las personas desarrollan actividades educativas, por lo que se encuentra dentro de concepto de edificación, subsumiéndose así en el supuesto de hecho señalado en el sexto considerando de la presente resolución; motivo el cual, **no corresponde a esta Superintendencia emitir pronunciamiento sobre dicha área sino a “la DGA”, correspondiendo a esta última evaluar el cumplimiento de la finalidad de la afectación en uso otorgada;**

12. Que, aunado a ello, toda vez que “el predio” tiene uso de área destinada a educación y corresponde a un equipamiento urbano; se debe indicar que la Dirección de Normas y Registros de esta Superintendencia, mediante Informe n.º 245-2019/SBN-DNR del 27 de noviembre de 2019 (fojas 42 al 48), señaló lo siguiente: “(...) los aportes y los lotes de equipamiento urbano que cuenta con edificación y tienen una finalidad pública definida a favor de alguna Entidad, aun cuando se encuentren bajo titularidad del Estado, representado por la SBN, pasarán al SNA, bajo competencia de la DGA”;

13. Que, de acuerdo a lo expuesto en los párrafos precedentes, ha quedado demostrado que sobre el 32.43 % de “el predio” (que corresponde a un área de 1 326,15 m² [“predio DGA”]) existe una institución educativa inicial, el cual es un equipamiento urbano sobre el cual recaen instalaciones con módulos de planchas metálicas recubiertas de tecnopor y módulo prefabricado de madera, las cuales son instalaciones de carácter permanente sobre las cuales las personas desarrollan actividades educativas, las mismas que en su conjunto se encuentra en administración del Ministerio de Educación, y tiene una finalidad o servicio público, cuya competencia para emitir pronunciamiento recae sobre “la DGA” y no a esta “la SBN”;

14. Que, por otro lado, conforme a la inspección técnica señalada en el décimo considerando de la presente resolución, se verificó un área desocupada y libre de edificación, que equivale al 67.57 % de “el predio” (que corresponde a un área de 2 762,65 m² [“predio SBN”]), al encontrarse libre de edificaciones, esta se encuentra subsumida en el concepto de bien estatal de competencia de “la SBN” conforme se indica en el sexto considerando de la presente resolución; en tal sentido, corresponde a esta Subdirección emitir pronunciamiento respecto a dicha área; en consecuencia, el presente caso se trata de una extinción parcial de la reasignación de la administración respecto del “predio SBN”;

Respecto del procedimiento de extinción parcial de la afectación en uso de “el predio” por causal de incumplimiento de la finalidad y obligación

15. Que, de la revisión de los antecedentes registrales, se advierte del asiento n.º 00004 de la partida n.º P02184665 del Registro de Predios de Lima (fojas 22), que el Estado representado por esta Superintendencia Nacional de Bienes Estatales es el titular registral de “el predio”. Asimismo, en el asiento n.º 00006 del citado predio, se tiene que, mediante Resolución n.º 0871-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de setiembre de 2016 (fojas 24), se reasigno la administración en favor del Ministerio de Educación (en adelante “la afectataria”), a plazo indeterminado, para que construya y funcione la “Instalación de la Institución Educativa Inicial Mi Pequeño Mundo”, condicionada a que en el plazo de un (1) año cumpla con ejecutar el citado proyecto, bajo sanción de extinguirse la reasignación de la administración otorgada;

16. Que, el procedimiento administrativo de extinción de la afectación en uso, se encuentra regulado en el numeral 3.12) y siguientes de la Directiva n.º 005-2011/SBN^[7] y sus modificaciones^[8], denominada “Procedimientos para el Otorgamiento y Extinción de la Afectación en Uso de Predios de Dominio Privado Estatal, así como para la Regularización de Afectaciones en Uso de Predios de Dominio Público” (en adelante “la Directiva”), en concordancia con la Directiva n.º 001-2018/SBN, denominada “Disposiciones para la Supervisión de Bienes Inmuebles Estatales”^[9] y su modificatoria^[10] (en adelante “Directiva de Supervisión”), que derogó la Directiva n.º 003-2016/SBN;

17. Que, de igual forma, el numeral 3.12) de “la Directiva”, señala 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 orgánica competente, efectúa sobre el predio afectado en uso 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 afectado. Tratándose de predios del Estado bajo administración de la SBN, el procedimiento para la extinción de la afectación en uso está a cargo de esta Subdirección, se inicia cuando recibe el Informe de Supervisión de la SDS; **con excepción de la extinción por la causal de renuncia, el cual constituye un procedimiento que inicia a pedido de parte;**

18. Que, ahora bien, las causales de extinción se encuentran reguladas en el artículo 105º de “el Reglamento” y desarrolladas en el numeral 3.13) de “la Directiva”, tales como: **a) incumplimiento y/o desnaturalización de su finalidad; b) renuncia a la afectación en uso; c) extinción de la entidad afectataria; d) destrucción del bien; e) consolidación de dominio; f) cese de la finalidad; g) otras que determine por norma expresa.** A ello, se debe agregar, aquellas obligaciones que emanan del título de afectación en uso (acto administrativo);

19. Que, la Subdirección de Supervisión llevó a cabo una supervisión de acto (reasignación de la administración), respecto de el “predio SBN”, como parte de ésta, inspeccionó el referido predio con la finalidad de determinar si “la afectataria” cumple o no con la finalidad para la cual se otorgó el aludido predio; producto de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica n.º 0794-2019/SBN-DGPE-SDS del 10 de setiembre de 2019, Panel Fotográfico y Plano Diagnóstico-Ubicación n.º 2357-2019/SBN-DGPE-SDS del 12 de setiembre de 2019 (fojas 7 al 11), documentos técnicos que sustentan el Informe de Brigada n.º 997-2019/SBN-DGPE-SDS del 26 de setiembre de 2019 (fojas 2 al 5), según el cual, “la afectataria” habría incurrido en la causal de extinción parcial de la afectación en uso descrita en el literal a) del décimo octavo considerando de la presente resolución, toda vez que en la inspección técnica se verificó lo siguiente:
(...)

De la inspección insitu se advirtió que el predio se encuentra ocupado parcialmente y cercado parcialmente por mallas metálicas y mallas raschel, apreciándose adosado a la pared de un módulo un panel que dice Institución Educativa Inicial Mi Pequeño Mundo, donde viene funcionando la referida Institución Educativa, tal como nos informó la directora de dicha institución Deisy Guerra Moran, quien autorizo el acceso y recorrido de los distintos ambientes, observándose lo siguiente:

- Dentro del área cercada se encontraron dos (2) módulos construidos de planchas metálicas recubiertas de Tecnopor con techos del mismo material, los mismos que son usados como aulas para dictar clases a niños de 3, 4 y 5 años de edad, así como un módulo prefabricado de madera que es usado como salón de psicomotriz para niños. Cabe indicar también que la citada directora señaló que el referido salón era antes del PRONOEI Mi Pequeño Mundo, la cual cuenta con todos los servicios básicos se observó también una loza deportiva techada con palos y mallas raschel, así como un tanque elevado sobre una estructura metálica, y dos (2) tanques de agua sobre un pozo de concreto. Cabe señalar que al momento de la inspección encontramos niños en las dos aulas recibiendo clases, con sus respectivos profesores y auxiliares.

- El resto del área se encuentra desocupada y sin edificación.

(...)"

20. Que, adicionalmente, con el Informe Brigada n.º 997-2019/SBN-DGPE-SDS, la Subdirección de Supervisión informó que, mediante el Oficio n.º 1896-2019/SBN-DGPE-SDS del 11 de setiembre de 2019 (fojas 12), remitió a "la afectataria" copia del Acta de Inspección n.º 613-2019/SBN-DGPE-SDS (fojas 6), en aplicación del literal i) del numeral 7.2.1.4) de "la Directiva de Supervisión", a efectos que remita información relevante respecto a "el predio" (entiéndase "predio SBN"), para lo cual se otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, computado desde el día siguiente de su notificación; dicho oficio fue notificado 13 de setiembre de 2019;

21. Que, asimismo la Subdirección de Supervisión señaló que mediante el Memorando n.º 01975-2019/SBN-DGPE-SDS del 5 de setiembre de 2019, solicitó información a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal respecto si "la afectataria" habría solicitado la ampliación del plazo para el cumplimiento de la finalidad. Siendo atendido con Memorando n.º 3583-2019/SBN-DGPE-SDAPE indicando que "de la revisión de la base gráfica de solicitudes de ingreso se verificó que "la afectataria" no ha ingresado a esta Superintendencia documento alguno posterior a la emisión de la Resolución n.º 0871-2016/SBN-DGPE-SDAPE";

22. Que, sin perjuicio de los actos y conclusiones arribadas por la Subdirección de Supervisión, descritas en los considerandos precedentes, esta Subdirección luego de la evaluación correspondiente, dispuso el inicio del presente procedimiento administrativo y, por tanto, la imputación de cargos contra "la afectataria", según consta del contenido del Oficio n.º 02517-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de julio de 2020 (en adelante "el Oficio" [fojas 30 y 31]). Asimismo, se otorgó un plazo de quince (15) días hábiles, computado desde el día siguiente de su notificación, para que "la afectataria" presente sus descargos y los documentos que lo sustenten, bajo apercibimiento de procederse con la extinción de la afectación en uso por incumplimiento de la finalidad;

23. Que, cabe señalar que "el Oficio" fue notificado en el domicilio procesal señalado durante los actos de supervisión, siendo recepcionado por la Dirección General de Infraestructura Educativa y la Procuraduría Pública de "la afectataria", el 10 y 14 de julio de 2020 respectivamente, conforme consta del cargo de "el Oficio" (fojas 30 y 31); por lo que, de conformidad con los numerales 21.1) y 21.4) del artículo 21º del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante "TUO de la LPAG"), se tiene por válido el referido acto de notificación. En ese sentido, los 15 días hábiles para la presentación de los descargos;

24. Que, es preciso señalar que el plazo para emitir los descargos solicitados en "el Oficio" venció el 3 y 5 de agosto de 2020 respectivamente; no obstante, "la afectataria" no presentó sus descargos hasta la emisión de la presente resolución, conforme se advierte del reporte del Sistema Integrado Documentario SID (fojas 49);

25. Que, es importante precisar que mediante el Informe n.º 072-2017/SBN-DNR-SDNC del 23 de mayo de 2017 (fojas 39 al 41) la Subdirección de Normas y Capacitación de esta Superintendencia, señaló respecto al cumplimiento de la finalidad y su relación con las obligaciones impuestas, que está directamente vinculada al cumplimiento de la finalidad para la cual se transfiere el predio estatal; si bien es cierto, dicha opinión es aplicable para el procedimiento de la reversión de dominio, sin embargo, se puede aplicar supletoriamente en el presente caso;

26. Que, por otro lado, mediante Informe Preliminar n.º 2023-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 8 de julio de 2020 (fojas 17 al 20), elaborado por profesionales de esta Subdirección se señala entre otros puntos lo siguiente: **i)** “el predio” se encuentra sobre un predio de mayor extensión, inscrito en la partida n.º P02184665 a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; y **ii)** de acuerdo a las bases gráficas consultadas no recae sobre polígonos identificados con procesos judiciales, solicitudes ni trámites;

27. Que, en virtud de lo expuesto se ha identificado que el 32.43 % de “el predio” (“predio DGA”) existe la Institución Educativa Inicial Mi Pequeño Mundo, y el 67.57 % de “el predio” (“predio SBN”), se encuentra totalmente desocupado, libre de edificaciones, por lo que, ha quedado probado que “la afectataria”, no viene cumpliendo con la finalidad para lo cual fue destinado el “predio SBN”;

28. Que, en consecuencia, corresponde disponer la extinción parcial de la afectación en uso respecto del “predio SBN” de un área de 2 762,65 m², por haber demostrado en autos, el incumplimiento de la finalidad de la afectación en uso otorgada, y aprobar la independización del referido predio, conforme al Plano Perimétrico Ubicación n.º 1180-2020/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 27) y Memoria Descriptiva n.º 0652-2020/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 28 al 29);

29. Que, sin perjuicio de lo expuesto, se deberá de poner en conocimiento de la presente resolución a “La DGA” a evalúe las acciones de sus competencias, respecto del denominado “predio DGA”;

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, “la Directiva”, “TUO de la LPAG”, la Resolución n.º 005-2019/SBN-GG del 16 de enero de 2019, y el Informe Técnico Legal n.º 0814-2020/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 50 al 52).

SE RESUELVE:

PRIMERO: Aprobar la **INDEPENDIZACIÓN** del área de **2 762,65 m²** que forma parte de uno de mayor extensión, ubicado en el lote 1, manzana F1, Zona “G” del Centro Poblado Rural Tambo Viejo, distrito de Cieneguilla, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º P02184665 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima, anotado con el CUS n.º 35069 , de conformidad con la información técnica descrita en el vigésimo noveno considerando de la presente resolución.

SEGUNDO: Disponer la **EXTINCIÓN parcial de la REASIGNACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN** otorgada al **MINISTERIO DE EDUCACIÓN**, por incumplimiento de la finalidad y la obligación establecida en el artículo 2º de la Resolución n.º 0871-2016/SBN-DGPE-SDAPE, a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto del área de **2 762,65 m²** que forma parte de uno de mayor extensión, ubicado en el lote 1, manzana F1, Zona “G” del Centro Poblado Rural Tambo Viejo, distrito de Cieneguilla, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º P02184665 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima, anotado con el CUS n.º 35069, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

TERCERO: REMITIR a la **DIRECCIÓN GENERAL DE ABASTECIMIENTO** del MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS copia autenticada del Expediente n.º 1230-2018/SBNSDPE, para realizar las acciones de su competencia respecto al área de **1 326,15 m²**, que forma parte de uno de mayor extensión, que forma parte de uno de mayor extensión, ubicado en el lote 1, manzana F1, Zona “G” del Centro Poblado Rural Tambo Viejo, distrito de Cieneguilla, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º P02184665 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima, anotado con el CUS n.º 35069, conforme a los argumentos expuestos en los considerandos de la presente resolución.

CUARTO: REMITIR copia autenticada de la presente resolución al Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.º IX–Sede Lima, para su inscripción correspondiente.

Regístrese y comuníquese.-

Visado por:

SDAPE

SDAPE

SDAPE

Firmado por:

SUBDIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL

^[1] Aprobado por el Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

^[2] Aprobado por el Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 15 de marzo de 2008.

^[3] Aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 22 de diciembre de 2010.

^[4] Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento publicado en el diario oficial “El Peruano” el 16 de septiembre de 2018.

^[5] Publicado en el Diario Oficial “El Peruano” el 15 de julio de 2019

^[6] Modificado por la Primera Disposición Complementaria Modificatoria del Decreto Legislativo n.º 1439.

^[7] Aprobado por Resolución n.º. 050-2011/SBN, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 17 de agosto de 2011.

^[8] Modificada por la Resolución n.º 047-2016/SBN, publicada el 01 de julio de 2016

^[9] Aprobado por Resolución n.º. 063-2018/SBN, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 16 de agosto de 2018.

^[10] Aprobado por Resolución n.º. 69-2019/SBN, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 13 de diciembre de 2019.

