



## **RESOLUCIÓN N° 0736-2019/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 23 de agosto de 2019

**VISTO:**

El Expediente n.° 786-2019/SBNSDAPE que sustenta el procedimiento administrativo sobre **MODIFICACIÓN DE LA FINALIDAD DE AFECTACIÓN EN USO** solicitada por el **MINISTERIO DE EDUCACIÓN**, representado por su Directora General de Infraestructura Educativa, **CECILIA MARGARITA BALCAZAR SUAREZ**, respecto del predio de 1 347,40 m<sup>2</sup>, ubicado en la calle Compostela n.° 142 (puerta principal) y calle cuatro n.° 112 (puerta de servicio) de la Urb. La Calesa, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.° 44790351 del Registro de Predios de la Zona Registral n.° IX – Sede Lima, anotado con CUS n.° 26167 (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<sup>1</sup> (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento<sup>2</sup> y modificatorias (en adelante “el Reglamento”);

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43° y 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales<sup>3</sup> (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 modificación de la finalidad de la afectación en uso**

3. Que, mediante el Oficio n.° 1437-2019-MINEDU/VMGI-DIGEIE del 05 de junio de 2019 (folio 1), el **MINISTERIO DE EDUCACIÓN** (en adelante “el MINEDU”), solicitó la ampliación de la finalidad de la afectación en uso de “el predio”, para implementar Sedes u Oficinas administrativas de otras dependencias del sector, optimizando el uso de los bienes inmuebles estatales; para tal efecto adjunto el: i) Informe n.° 792-2019-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL del 05 de junio de 2019 (folios 2 y 3) y ii) Memorándum n.° 00502-2019-MINEDU/SG-OGA del 09 de mayo de 2019 (folio 4);

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

<sup>2</sup> Aprobado con Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 15 de marzo de 2008.

<sup>3</sup> Aprobado por el Decreto Supremo n.° 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 22 de diciembre de 2010.

4. Que, cabe precisar, que “el MINEDU” ostenta la afectación en uso de “el predio” en mérito a la Resolución n.º 139-2007/SBN-GO-JAD del 06 de diciembre de 2007 (folio 26), a través de la cual, la ex Jefatura de Adjudicaciones de esta Superintendencia otorgó la afectación en uso para que sea destinado a la sede administrativa de la Secretaría Nacional de la Juventud;

5. Que, de la calificación de la solicitud descrita en el considerando tercero de la presente resolución, se elaboró el Informe Preliminar n.º 659-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de junio de 2019 (folios 5 al 7), a través del cual se observó lo siguiente:

5.1 Revisada la partida n.º 44790351 “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, señalándose en el Asiento D00001 que mediante Resolución n.º 139-2007/SBN-GO-JAD del 06 de diciembre de 2007, se afectó en uso en favor de “el MINEDU” para que sea destinado a la sede administrativa de la Secretaría Nacional de la Juventud.

5.2 De acuerdo al SINABIP “el predio” se encuentra anotado con el CUS n.º 26167, el cual se encuentra en condición vigente, sub condición optimo, calificación verificado y en restricciones señala aportes reglamentarios, no evidenciándose proceso judiciales. Asimismo, de acuerdo al contraste del aplicativo de CONIDA y del Google Earth se observó que “el predio” se encuentra ubicado en zona urbana consolidada y se encuentra ocupado, y de la imagen Stret View de marzo de 2013 se observó una edificación.

6. Que, si bien es cierto que la pretensión de “ el MINEDU” (modificación de la finalidad de la afectación en uso), no se encuentra expresamente regulada en las normas del Sistema Nacional de Bienes Estatales – SNBE; no es menos cierto que, en observancia de lo establecido por el numeral 1) del artículo VIII del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444<sup>4</sup> (en adelante “LPAG”), las autoridades administrativas no podrán dejar de resolver las cuestiones que se les proponga, por deficiencia de sus fuentes; en tales casos, acudirán a los principios del procedimiento administrativo previstos en esta Ley; en su defecto, a otras fuentes supletorias del derecho administrativo, y sólo subsidiariamente a éstas, a las normas de otros ordenamientos que sean compatibles con su naturaleza y finalidad;

7. Que, sobre el particular, es conveniente precisar que la Subdirección de Normas y Capacitación<sup>5</sup> (en adelante “SDNC”) emitió el Informe n.º 0045-2019/SBN-DNR-SDNC el 27 de febrero de 2019 (folios 28 y 29), concluyó con lo siguiente: **a)** El cambio de la finalidad deberá ser tramitado como una modificación de la afectación en uso existente, emitiéndose con ello una resolución debidamente sustentada y **b)** La modificación de la finalidad de la afectación en uso puede efectuarse siempre que concurren las siguientes condiciones: **i)** No se haya iniciado el procedimiento de extinción o se haya verificado el incumplimiento de la finalidad de la afectación en uso en la supervisión o inspección; **ii)** Se encuentre vigente la afectación en uso; **iii)** La nueva finalidad se enmarque dentro de los fines institucionales; y, **iv)** Se adjunten los requisitos vinculados con la nueva finalidad;

8. Que, si bien es cierto, las opiniones de la “SDNC” no son vinculantes; no es menos cierto que esta Subdirección hace suya dicha opinión. Sin embargo, se debe precisar que, **por regla general** procede de manera excepcional y por única vez la modificación de la finalidad de la afectación en uso (por extensión la reasignación y asignación) antes del vencimiento del plazo contenido en la resolución (acto administrativo) o título (contrato) o disposición legal (ley o norma infralegal); razonar de

<sup>4</sup> Aprobado por Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 25 de enero de 2019.

<sup>5</sup> Artículo 37.- Funciones Específicas

Son funciones específicas de la Subdirección de Normas y Capacitación:

(...)

c) Absolver las consultas efectuadas por las áreas de la Institución, las Entidades y administrados sobre la interpretación o aplicación de las normas que regulan la adquisición, administración, disposición, registro y supervisión de los bienes estatales y demás normas del SNBE.

(...)





## **RESOLUCIÓN N° 0736-2019/SBN-DGPE-SDAPE**

forma distinta implicaría la ineficacia de las acciones de supervisión y posteriores procedimientos administrativos de extinción de la afectación en uso. Por tanto, la **excepción a la regla general** será cuando el afectatario solicite la modificación de la finalidad aun cuando haya vencido los aludidos plazos, siempre que, venga brindando el servicio o uso público en óptimas condiciones y en un área menor a la entregada; esta excepción encuentra su justificación en el eficiente uso y aprovechamiento económico y/o social de sus bienes estatales;

9. Que, ahora bien, los presupuestos descritos en el considerando séptimo de la presente resolución, deben ser a su vez entendidos de la forma siguiente: **a)** los dos (2) primeros se encuentran relacionados a la oportunidad o plazo para acogerse a la modificación de la finalidad de la afectación en uso (regla general y excepción a la regla), por lo que deberán ser evaluados de manera distinta a los restantes; y, **b)** los dos (2) últimos presupuestos, están relacionados a la cuestión de fondo, es decir, a la procedencia o no de la modificación de la afectación en uso. En ese sentido, corresponde a esta Subdirección determinar si —en el caso concreto— la pretensión de “el MINEDU” fue presentada de manera oportuna o dentro del plazo, según la regla general o la excepción a la regla descrita en el octavo considerando de la presente resolución;

10. Que, en ese sentido, corresponde a esta Subdirección evaluar las condiciones - requisitos de procedencia del presente procedimiento administrativo; conforme se detalla a continuación:

**10.1. No se haya iniciado el procedimiento de extinción o verificado el incumplimiento de la finalidad de la afectación en uso en la supervisión o inspección:**

De acuerdo a lo verificado del Sistema Integrado Documentario (SID) y el Sistema Informativo Nacional de Bienes Estatales (SINABIP), que accede esta Subdirección, no se logró apreciar documentación en dichos portales ni inspecciones técnicas recientes que permitan identificar áreas de supervisión sobre el procedimiento de extinción o, en su defecto el incumplimiento del mismo.

**10.2. Se encuentra vigente la afectación en uso:**

Conforme a lo expuesto en el considerando quinto de la presente resolución y de la revisión de los antecedentes registrales de “el predio”, se advierte que el titular es el Estado Peruano y que se encuentra vigente una afectación en uso en favor de “el MINEDU” por un área de 1 347,40 m<sup>2</sup>.

**10.3. La nueva la finalidad se enmarque dentro de los fines institucionales:**

Es preciso señalar que “el MINEDU” es el órgano rector de las políticas educativas nacionales y ejerce su rectoría a través de una coordinación y



articulación intergubernamental con los Gobiernos Regionales y Locales, propiciando mecanismos de diálogo y participación. Cabe precisar, que “el MINEDU” a través de su Oficina General de Administración viene evaluando las medidas internas que coadyuvaran a la reducción del costo de alquileres de bienes inmuebles en atención a algunas medidas establecidas en el Decreto de Urgencia n.º 005-2018.

Al respecto, la pretensión de “el MINEDU” se sustenta en que “el predio” cuenta con ambientes que pueden ser utilizados por otras oficinas administrativas del sector educación las cuales vienen funcionando en locales alquilados; por lo que la ampliación de la finalidad de “el predio” se encuentra enmarcado dentro los fines institucionales de “el MINEDU”.

#### 10.4. Respeto a los requisitos vinculados con la modificación de la finalidad:

Como parte del presente procedimiento administrativo se encuentra la **etapa de calificación** de los requisitos vinculados con la modificación de la finalidad conforme se desarrolla a continuación:

De conformidad con el Informe de Brigada n.º 01309-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de agosto de 2019 (folios 24 y 25), se observó a “el MINEDU” mediante el Oficio n.º 5255-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de junio de 2019 (folio 13), lo siguiente: **i**) si la finalidad para lo cual se solicita la ampliación de la finalidad, requiere ejecución de algún proyecto de inversión, pidiéndole adjuntar requisitos establecidos en el literal g) del numeral 3.1. del artículo 3º de la Directiva n.º 005-2011-SBN (en adelante “la Directiva”); o, **ii**) indicar si la infraestructura con la que cuenta “el predio” le sirve para la finalidad requerida; para lo cual se otorgó un plazo de quince (15) días hábiles, para que subsané la observaciones citadas.

En tal sentido, dentro del plazo otorgado mediante el Oficio n.º 1840-2019-MINEDU/VMGI-DIGEIE recepcionado el 17 de julio de 2019 (folio 14), “el MINEDU” adjunto el Informe n.º 1032-2019-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL del 10 de julio de 2019 (folios 15 al 18), mediante el cual señaló, que por tratarse de una ampliación de la finalidad, y al contar “el predio” con infraestructura y/o ambientes utilizados por la “Secretaría Nacional de la Juventud” éstos también pueden ser usados para las “Sedes u Oficinas Administrativas del sector educación”, por lo cual no se requiere la presentación de un proyecto.

Finalmente, al tratarse de un pedido de ampliación de la finalidad de la afectación en uso otorgada en su oportunidad a “el MINEDU”, y del cual solo comprendería incorporaciones de sedes u oficinas administrativas sobre la Infraestructura existente, no resultaría necesaria la presentación de documentación adicional.

11. Que, asimismo, de lo expuesto en el considerando décimo de la presente resolución, está demostrado que “el MINEDU” viene cumpliendo con la finalidad de la afectación en uso otorgada, la misma que se encuentra vigente; enmarcándose la ampliación de la finalidad formulada dentro de sus competencias como sector educación; es decir, acredita las cuatro condiciones descritas en el informe que emitió “SDNC”; por lo que, corresponde a esta Subdirección aprobar la modificación de la finalidad de la afectación de uso otorgada mediante la Resolución n.º 139-2007/SBN-GO-JAD para destinarlo a la “Secretaría Nacional de la Juventud”; asimismo, adicionalmente “el predio” será destinado a las “Sedes u Oficinas Administrativas del sector educación”.





## **RESOLUCIÓN N° 0736-2019/SBN-DGPE-SDAPE**

### **Respecto de las obligaciones de "el MINEDU"**

**12.** Que, por otro lado, es necesario establecer las obligaciones que emanan de la aprobación del presente procedimiento administrativo de modificación de la finalidad de la afectación en uso; conforme se detalla a continuación:

**12.1.** Adecuar las instalaciones de la infraestructura existente para el cumplimiento de la finalidad requerida de acuerdo a lo solicitado, en el oficio citado en el considerando tercero de la presente Resolución.

**12.2.** Cumplir con la finalidad de la afectación en uso otorgada, conservando diligentemente el bien, asumir los gastos de conservación, mantenimiento y tributarios que correspondan, devolver el bien una vez culminada la afectación en uso con todas sus partes integrantes y accesorias sin más desgaste que el de su uso ordinario, a efectuar la declaratoria de fábrica, realizar los actos necesarios para el cumplimiento de sus fines y otros que se establezcan por norma expresa<sup>6</sup>.

**12.3.** De igual forma, "el MINEDU" tiene la obligación de cumplir con el pago de todas las prestaciones tributarias que se genere sobre "el predio", generando el incumplimiento de lo señalado, causal de extinción de la afectación en uso otorgada<sup>7</sup>.

**13.** Que, sin perjuicio de las obligaciones antes descritas, se debe precisar que en aplicación del artículo 98° de "el Reglamento", se reserva el derecho de poner término unilateralmente y de pleno derecho a la afectación en uso que ostenta, por razones de seguridad o interés público;

**14.** Que, de conformidad a los artículos 105° y 106° de "el Reglamento", la afectación en uso (aplicable también a la modificación de la finalidad de afectación en uso), se extingue por incumplimiento y/o desnaturalización de la finalidad para la cual se otorga "el predio", por renuncia del beneficiario, por extinción de la entidad titular de la reasignación de la administración, por destrucción del bien, por consolidación de dominio, por cese de la finalidad y otras que se determinen por norma expresa, sin otorgar derecho de reembolso alguno por las obras o gastos que se hubieran ejecutado en "el predio", y;

De conformidad con lo dispuesto en "TUO de la Ley", "el Reglamento", "ROF de la SBN", "LPAG", Resolución n.° 005-2019/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.° 1542-2019/SBN-DGPE-SDAPE (folios 30 al 32).

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Aprobar la **MODIFICACIÓN DE LA FINALIDAD DE AFECTACIÓN EN USO** solicitada por el **MINISTERIO DE EDUCACIÓN**, representada por la Directora General

<sup>6</sup> Artículo 102 del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

<sup>7</sup> Memorándum n° 3170-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de agosto de 2019.

de Infraestructura Educativa, **CECILIA MARGARITA BALCAZAR SUAREZ**, respecto del predio de 1 347,40 m<sup>2</sup>, ubicada en la calle Compostela n.º 142 (puerta principal) y calle cuatro n.º 112 (puerta de servicio) de la Urb. La Calesa, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º 44790351 del Registro de Predios de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima, anotado con CUS n.º 26167, para el funcionamiento de las “Sedes u Oficinas Administrativas del sector educación”, además de seguir funcionando la “Secretaría Nacional de la Juventud”, de acuerdo a los fundamentos expuestos en la presente resolución.



**SEGUNDO:** Disponer que el **MINISTERIO DE EDUCACIÓN** cumpla con las obligaciones descritas en el décimo segundo considerando de la presente resolución.

**TERCERO: REMITIR** copia de la presente resolución a la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, conforme a lo expuesto en el décimo segundo considerando de la presente resolución.



**CUARTO: REMITIR** copia de la presente resolución a la Oficina de Administración y Finanzas de esta Superintendencia, conforme a lo expuesto en el décimo segundo considerando de la presente resolución.

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

**Regístrese y comuníquese.-**

  
  
**Abog. CARLOS REATEGUI SÁNCHEZ**  
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES