

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0591-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 4 de junio del 2021

VISTO:

El Expediente n.º 225-2018/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por el **MINISTERIO DE EDUCACIÓN** representado por el Director General de la Dirección General de Infraestructura Educativa, Eduardo H. Canales Ojedas, mediante la cual peticiona la **AFECTACIÓN EN USO** área del 1 797,04 m² que forma parte de un predio de mayor extensión ubicado en la Calle Las Azucenas s/n lote 5 Mz 22 de la Asociación Popular Las Lomas de Ancón, en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima; inscrito en la partida n.º 42647683 del Registro de Predios de la Zona Registral n.º IX- Sede Lima, anotado con CUS n.º 26225 (en adelante, “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado 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 n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales^[1] (en adelante el “TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el D.S. n.º 008-2021-VIVIENDA (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^[2] (en adelante “el 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.
3. Que, la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento” establece que los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por el presente Reglamento en el estado en que se encuentran.

Requerimiento formulado por la Municipalidad de Ancón

4. Que, mediante Oficio n.º 140-2018-MDA presentado el 12 de marzo de 2018 (Solicitud de Ingreso n.º 07807-2018 [foja 4 al 6]), la Municipalidad Distrital de Ancón, representado por el Alcalde Felipe Arakaki Shapiami (en adelante “la Municipalidad”), solicitó la afectación en uso en vías de regularización de “el predio” a favor del Ministerio de Educación para destinarlo al funcionamiento de la “Institución Educativa Inicial Retoñitos de Jesús”; para cuyo efecto presentó la Memoria Descriptiva (foja 5) y el Plano Perimétrico (foja 6).

5. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio, que sea propiedad estatal bajo competencia de esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, la determinación del cumplimiento de los requisitos del procedimiento.

6. Que, como parte de la etapa de calificación, se procedió a evaluar en gabinete la solicitud presentada por “la Municipalidad”, la misma que se contrastó con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, resultado de lo cual se emitió el Informe Preliminar n.º 0590-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de marzo de 2018 (fojas 37 y 38), determinándose entre otros lo siguiente: **(i)** “el predio” solicitado se encuentra inscrito en un área de mayor extensión del a partida n.º 42647683 del Registro de Predios de Lima y con CUS n.º 26225, por el cual el Estado adquirió el dominio en mérito de la Resolución Suprema n.º 492-73VI-DB con fecha 30 de octubre de 1973; **(ii)** del contraste del polígono de “el predio” (coordenadas UTM en DATUM WGS84) con las imágenes satelitales Google Earth de fecha 23 de febrero de 2017, se visualiza que se encuentra sobre una zona urbana semi consolidada y que sobre aproximadamente el 8% de este existe ocupación, la misma que no se encuentra cercada y consta de cinco módulo de madera aproximadamente 30 m² cada uno; **(iii)** “el predio” se superpone con el Proceso Judicial con Legajo n.º 031-2017, así como también, revisado las bases gráficas de procesos judiciales, se superpone dentro de los polígonos de dos (2) procesos judiciales con Legajos n.º 386-2016 y 201-2016.

7. Que, con Memorándum n.º 1315-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 5 de abril de 2018 (foja 42), se solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia informar si los procesos judiciales advertidos del SINABIP y de la base gráfica sobre “el predio”, impiden otorgar actos de administración, en específico, los procesos judiciales de los Legajos n.º 201-2015, 386-2016 y 031-2017; en respuesta, mediante Memorando n.º 526-2018-SBN-PP del 16 de abril de 2018 (fojas 43 al 44), la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, señaló lo siguiente: **(i)** sobre el referido CUS existe 07 procesos judiciales en trámite sobre los cuales no existe medida cautelar que haya sido emplazada a este despacho o publicitadas por el poder judicial; **(ii)** verificado los legajos judiciales de la Procuraduría Judicial y la página web del Poder Judicial, se detalla lo siguiente: sobre el legajo n.º 031-2017 se encuentra en una etapa de impugnación; n.º 386-2016, se consta que las partes no llegaron a un acuerdo conciliatorio; **(iii)** n.º 201-2015, el predio se encuentra una etapa procesal de actuación de medio probatorios en su respectivo proceso.

8. Que, asimismo, mediante Memorando n.º 1291-2018/SBN-PP del 3 de abril de 2018 (fojas 45), esta Subdirección solicitó a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario información del estado en que se encuentran las Solicitudes de Ingreso n.ºs 14315-2017 y 12654-2017, respecto a la solicitud de venta directa sobre “el predio”; es así que nos otorgan respuesta a lo requerido con Memorando n.º 1163-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de abril de 2018 (foja 46).

9. Que, en virtud a la información antes expuesta, se remitió los Oficios n.ºs 2834 y 3826 -2018/SBN-DGPE-SDAPE del 6 de abril y 4 de mayo de 2018 respectivamente (fojas 51 y 53 ["el Oficio 1"]), mediante los cuales se le comunicó a la Dirección General de Infraestructura Educativa del Ministerio de Educación (en adelante "el MINEDU"), el requerimiento formulado por "la Municipalidad", asimismo, **se le solicitó formular formalmente el requerimiento de afectación en uso de "el predio"** presentando todos los requisitos, toda vez que es la beneficiaria de destinar "el predio" al funcionamiento del Programa No Escolarizado de Educación Inicial Retoñitos (y no una afectación en uso vía regularización puesto que no se viene destinando a dicho programa, según lo advertido en el aplicativo Google Earth); además, se le informó lo siguiente: (i) "el predio" forma parte de un área mayor de extensión como consta en la partida n.º 42647683 del Registro de Predios de Lima, con CUS n.º 26225; (ii) "el predio" se superpone con dos peticiones de venta directa que venía siendo evaluada por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de esta Superintendencia; (iii) se observa de las imágenes satelitales de Google Earth, que sobre el 8% de "el predio" existen módulos, mientras que el 92% se encontraría libre con cargo a una inspección técnica; (iv) Existen diversos procesos judiciales que se requerirá a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia; por otro lado, "el Oficio 1" se puso de conocimiento de "la Municipalidad", el cual fue notificado a su mesa de partes el 17 de abril y 9 de mayo de 2018, según consta en el cargo de notificación (fojas 52 y 54).

10. Que, conforme a lo antes expuesto, está Subdirección solicitó a "el MINEDU" que formule el requerimiento de afectación en uso de "el predio" ya que sería la beneficiaria de la solicitud formulada por "la Municipalidad;" además según lo advertido en el aplicativo Google Earth "el MINEDU" no vendría ocupando la totalidad de "el predio"; por lo que, no sería factible la evaluación de una afectación en uso en vías de regularización.

Respecto al procedimiento de Afectación en uso

11. Que, el presente procedimiento administrativo de afectación en uso se encuentra regulado en el Subcapítulo II del Capítulo III del Título II de "el Reglamento", habiéndose dispuesto en el artículo 151° que *"por la afectación en uso se otorga a una entidad el derecho de usar a título gratuito, un predio de dominio privado estatal, para que lo destine al uso o servicio público para el cumplimiento de sus fines institucionales. En forma excepcional, puede constituirse sobre predios de dominio público siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o de la prestación del servicio público, conforme a lo establecido en el párrafo 90.2 del artículo 90 del Reglamento. Las condiciones específicas de la afectación en uso son establecidas en la resolución que la aprueba o en sus anexos, de ser el caso"*. Así como el procedimiento y los requisitos para su procedencia de la afectación en uso, desarrollados en los artículos 152° al 160° del mismo cuerpo legal.

12. Que, por su parte, el artículo 56° de "el Reglamento" prevé que esta Superintendencia sólo es competente para tramitar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de los predios del Estado en las regiones en las que aun no ha operado la transferencia de funciones, así como los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentran bajo su competencia. Asimismo, el numeral 137.1) del artículo 137° del mismo cuerpo legal, precisa que luego de la evaluación formal de la solicitud, se procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, la libre disponibilidad del predio, en atención al acto que se solicita, y el marco legal aplicable.

13. Que, el artículo 136° de "el Reglamento" establece que, la entidad evalúa la solicitud presentada y verifica si cumplen con los requisitos exigidos y de ser necesario requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, proceda a la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o presentación de documentos complementarios a los presentados, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada la solicitud.

14. Que, el procedimiento y los requisitos para la procedencia de la afectación en uso también se encuentran desarrollados en la Directiva n.º 005-2011/SBN, denominada “Procedimientos para la afectación en uso, extinción de la afectación en uso de predios de libre disponibilidad, así como para la regularización de las afectaciones en uso en predios que están siendo destinados a uso público o que sirvan para la prestación de un servicio público”, aprobada por la Resolución n.º 050-2011/SBN y modificada por las Resoluciones n.º 047-2016/SBN y 69-2019/SBN (en adelante “la Directiva”), en los términos compatibles con “el Reglamento”.

15. Que, mediante Oficio 2013-2018-MINEDU/VMGI-DIGEIE presentado el 12 de junio de 2018 (S.I n.º 21833-2018 [foja 55]) “el MINEDU” a efectos de que efectuó formalmente la afectación en uso de “el predio”, solicitó información a esta Subdirección, respecto a los procesos judiciales y las peticiones de ventas si estas afectan el polígono de “el predio” destinado a la Institución Educativa “Retoñitos de Jesús”, sustentado en el Informe n.º 1017-2018-MINEDU/VMGI-DIGEI-DISAFIL del 30 mayo de 2018 (fojas 56 al 61) suscrito por la Dirección de Saneamiento Físico Legal y Registro Inmobiliario de la Dirección General de Infraestructura Educativa del Ministerio de Educación.

16. Que, mediante Memorando n.º 3353-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 3 de agosto de 2018 (foja 63), se solicitó a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, información sobre el estado que se encuentra las Solicitudes de Ingreso n.º 14316-2017 y 12654-2017, las acciones a realizar sobre las mismas e informar respecto a otras solicitudes que puedan ubicarse sobre “el predio”.

17. Que, con Oficio n.º 7178-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de agosto de 2018 (foja 64), esta Subdirección informó a “el MINEDU” que ha solicitado a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario a la información requerida.

18. Que, a través del Memorando n.º 2617-2018/SBN-DGPE-SDDI del 8 de agosto de 2018 (foja 65), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario responde al Memorando n.º 3353-2018/SBN-DGPE-SDAPE señalando lo siguiente: **(i)** La Solicitud de Ingreso n.º 12654-2017 vinculada a una venta directa registrada sobre parte de “el predio” fue declarada improcedente; **(ii)** La Solicitud de Ingreso n.º 14316-2017, se decidió no otorgar la ampliación de plazo por no subsanar las observaciones contenidas en el Oficio n.º 084-2018/SBN-DGPE-SDDI.

19. Que, mediante Oficio n.º 10348-2018/SBN-SDAPE, del 7 de noviembre de 2018 (en adelante, “el Oficio 2” [foja 66]), esta Subdirección informó a “el MINEDU” lo siguiente: **(i)** la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario refiere que la Solicitud de Ingreso n.º 12654-2017 vinculada a una venta directa registrada sobre parte de “el predio” fue declarada improcedente; **(ii)** la Procuraduría Pública señaló que sobre el CUS n.º 26225 existen (7) siete procesos judiciales en trámite sobre los cuales no existe medida cautelar que haya sido emplazado a la Superintendencia o publicitada por el Poder Judicial; **(iii)** conforme lo advertido de las imágenes satelitales de Google Earth, se advirtió que solo el 8% del “predio” viene siendo ocupado, mientras que el 92% se encontraría libre; por tal razón, deberá señalar qué proyecto desarrollará o ejecutará sobre “el predio” debiendo cumplir con presentar los requisitos para la afectación en uso conforme lo prescrito en “la Directiva” principalmente sobre un Plan Conceptual y justificación de “el predio” solicitado. **Para tal efecto, se otorgó el plazo de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, para que presente la documentación solicitada, bajo apercibimiento de tenerse como no presentada su solicitud.**

20. Que, cabe señalar que “el Oficio 2” fue notificado el 9 de noviembre de 2018 a la mesa de partes de “el MINEDU” conforme al cargo de “el Oficio 2” (foja 66), lo cual acredita que se encuentra bien notificado, por lo que, **el plazo para la subsanación de las observaciones contenidas en “el Oficio 2” venció el 23 de noviembre de 2018.**

21. Que, es preciso indicar que de conformidad con el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobada mediante el Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la LPAG”), establece: *“Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...”*, por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° de la mencionada ley dispone que: *“Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”*.

22. Que, con Oficio n.° 4258-2018-MINEDU/VMGI-DIGEIE presentado el 26 de noviembre de 2018 (S.I n.° 43079-2018 [foja 67]), **fuera de plazo**, “el MINEDU” solicitó la afectación en uso de “el predio”, adjuntando la siguiente documentación: **(i)** Informe n.° 2330-2018-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL (fojas 68 al 89); **(ii)** Memoria descriptiva; **(iii)** Plano Perimétrico de la ubicación (lámina 1/1); **(iv)** Formato n.° 01 Registro de Proyectos de Inversión del Código Único de Inversiones 2396980; **(v)** Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios n° 012-2018/MDA/GDU/SGUCHU con fecha 13 de febrero de 2018; **(vi)** Certificado de Autorización para Licencia de Edificación n.° 004-MDA/SCUCHU-2018 con fecha 13 de febrero de 2018; **(vii)** Certificado de Compatibilidad de Uso de Suelo n.° 003-2018-MDA/GDU/SGUCHU con fecha 14 de febrero de 2018; **(viii)** Resolución Directoral n.° 0000002-2018-UGEL de fecha 05 de enero de 2018.

23. Que, sin perjuicio de lo antes expuesto, con Informe Preliminar n.° 0213-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de diciembre de 2018 (foja 95 al 99) se procedió a evaluar la documentación presentada por “el MINEDU”, la misma que se contrastó con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, determinándose, entre otros, lo siguiente: **(i)** “el predio” solicitado se encuentra inscrito en un área de mayor extensión del a partida n.° 42647683 del Registro de Predios de la Zona Registral n.° IX-Sede Lima y CUS n.° 26225; **(ii)** del contraste de imágenes de Google Earth, se observa que “el predio, se encuentra en zona urbana semi consolidada y parcialmente ocupada por varias construcciones que estarían ocupando aproximadamente hasta el 15% del área total; **(iii)** revisado el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios n.° 012-2018/MDA/GDU/SGUCHU del 13 de febrero, el “predio” cuenta con Zonificación RDN (residencial de Densidad Media), según Ordenanza n.° 1018-MML/ Ordenanza n.° 1015-2007-MML y Ordenanza n.° 933-MML y 1326-2009-MML, siendo la primera la que establece que la compatibilidad de suelos de las Zonas Residenciales es conforme al Centro de Educación Inicial y Básica, siendo el uso que “el administrado” solicitada para “el predio”; **(iv)** revisado el Certificado de Compatibilidad de Uso de Suelo n.° 003-2018-MDA/GDU/SGUCHU de fecha 13 de febrero de 2018, la Municipalidad Distrital de Ancón certifica que es factible la zonificación de “el predio” para el giro de Centro Educativo de Nivel Inicial; **(v)** revisada las Bases gráficas que obra en esta Superintendencia, “el predio” no se encuentra superpuesto con trámites pendientes de administración ni incorporaciones al portafolio, así como también, no se encuentra superpuesto con Comunidades Campesinas ni con áreas declaradas por el Ministerio de Cultura; **(vi)** revisada la Base Gráfica de Procesos Judiciales, se visualiza que se encuentra superpuesto con los siguientes Proceso Judiciales: (vi.a) totalmente superpuesto con Legajo n.° 201-2015 y sin medida cautelar afectada; (vi.b) totalmente superpuesto con Legajo n.° 386-2016 siendo un proceso concluido; (vi.c) Parcialmente superpuesto (1 028,92 m²) con Legajo n.° 031-2017 y no se encuentra afectado por alguna medida cautelar; **(vii)** “el MINEDU” presenta solo un Formato n.° 01 Registro de Proyectos de Inversión del Código Único de Inversiones n.° 2396980, mas no un presenta un Plan Conceptual ni justificación del área solicitada.

24. Que, es preciso señalar, que la documentación presentada por “el MINEDU” fue extemporáneamente, asimismo, no cumplió con presentar con lo solicitado en “el Oficio 2” sobre un Plan Conceptual para la justificación y finalidad de la construcción y funcionamiento de la Institución Educativa Inicial Retoñitos de Jesús, sino solo presentó un Formato n.º 01 del Registro de Proyectos de Inversión con Código SNIP n.º 2396980 especificando la ejecución del proyecto de inversión únicamente para un cerco perimétrico, veredas e instalaciones eléctricas; razón por la cual, de acuerdo al marco legal descrito en el párrafo precedente, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio 2”; debiéndose declarar inadmisibles las solicitudes presentadas y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución. Sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

De conformidad con lo dispuesto en “TUO” de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, “TUO de la LAPG”, la Resolución n.º 005-2019/SBN-GG de fecha 16 de enero de 2019 y el Informe Técnico Legal n.º 0731-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 3 de junio de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **AFECTACIÓN EN USO**, presentada por el **MINISTERIO DE EDUCACIÓN**, en virtud a los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Comunicar a la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ANCON**, lo resuelto en la presente resolución.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Comuníquese, archívese, publíquese en el portal Web de la SBN.-

VISTOS:

SDAPE

SDAPE

SDAPE

FIRMA:

SUBDIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL

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

^[2] Aprobado por el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 22 de diciembre de 2010.