

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0822-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 16 de septiembre del 2022

VISTO:

El Expediente n.º 1431-2019/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo de **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada a **MINISTERIO DE EDUCACIÓN** por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado, respecto del área de 696.93 m² que forma parte de un predio de mayor extensión correspondiente al lote 1 manzana O Zona B en el distrito de Sachaca, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la partida n.º P06082773 del Registro de Predios de la Zona Registral n° XII-Sede Arequipa, asignado con CUS n.º 6243 (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 predios estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios 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 Estatales¹ (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento² 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 Estatales³ (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;

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 en “el Reglamento” en el estado en que se encuentren;

Antecedentes de “el predio”

4. Que, de la revisión de los antecedentes de “el predio” se aprecia forma parte de un predio de mayor

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 008-2021-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 11 de abril de 2021.

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

extensión cuya titularidad es del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en mérito a la Resolución n° 1185-2019/SBN-DGPE-SDAPE de 04 de noviembre de 2019, inscrita en la partida registral ° P06082773 del Registro de Predios de la Zona Registral n° XII-Sede Arequipa. Asimismo, mediante Título de Afectación s/n de 30 de mayo de 2000, la entonces Comisión de Formalización de Propiedad Informal -COFOPRI, afectó en uso la totalidad del predio estatal a favor del Ministerio de Educación-Arequipa (en adelante “la afectataria”) con el objeto que sea destinado a **Centro Educativo**, precisando que en caso que la entidad lo destine a un fin distinto al asignado, la referida afectación quedaría cancelada; conforme obra inscrito en el asiento 00005 de la referida partida;

5. Que, la Subdirección de Supervisión (en adelante “la SDS”) mediante Memorando n° 2961-2019/SBN-DGPE-SDS de 25 de octubre de 2019 (folio 01), remitió el Informe de Brigada n° 1089-2019/SBN-DGPE-SDS del 25 de octubre de 2019, con el cual solicita a esta Subdirección evalúe, de corresponder, la extinción parcial de la afectación en uso por causal de incumplimiento de la finalidad debido a que no se vendría cumpliendo con la finalidad para la cual fue asignada;

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

6. Que, el procedimiento administrativo de extinción de la afectación en uso, se encuentra regulado en el artículo 155° de “el Reglamento” y en el numeral 6.4.1 de la Directiva n° DIR-00005-2021/SBN denominada “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de la afectación en uso de predios de propiedad estatal”, aprobada mediante Resolución n° 0120-2021/SBN (en adelante “la Directiva”), en concordancia con la Directiva n° 003-2021/SBN, denominada “Disposiciones para la Supervisión de Predios Estatales” aprobada con Resolución n° 104-2021/SBN (en adelante “Directiva de Supervisión”), que derogó la Directiva n° 001-2018/SBN;

7. Que, el numeral 6.4.1 de “la Directiva” señala que el procedimiento administrativo de extinción de la afectación en uso constituye un procedimiento de oficio, excepto el supuesto de extinción por renuncia a la afectación en uso, en cuyo procedimiento es a pedido de parte. En el caso que el procedimiento se inició de oficio y el predio es del Estado, bajo administración de la SBN, la sustentación y aprobación está a cargo de la SDS y de SDAPE. Asimismo, 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 se ha dado en afectación en uso;

8. Que, ahora bien, las causales de extinción se encuentran reguladas en el artículo 155° de “el Reglamento” tales como: **a) incumplimiento de su finalidad; b) Incumplimiento de la obligación impuesta para la presentación del expediente del proyecto o ejecución del proyecto; c) vencimiento del plazo de la afectación en uso; d) renuncia a la afectación; e) extinción de la entidad afectataria; f) consolidación del 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; y, j) otras que se determinen por norma expresa. A ello, se debe agregar aquellas obligaciones que emanan del título de afectación en uso (acto administrativo);**

9. Que, “la SDS” llevo a cabo una supervisión de acto (afectación en uso), a efectos de determinar si “la afectataria” cumplió con la finalidad para la cual se le otorgó; producto de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica n° 775-2019/SBN-DGPE-SDS del 28 de agosto de 2019 (foja 07), el Panel Fotográfico (foja 9 a 12), que sustentan a su vez el Informe de Brigada n° 1089-2019/SBN-DGPE-SDS del 25 de octubre de 2019 (fojas 2 a 6), el mismo que concluyó que “la afectataria” habría incurrido en la causal de extinción de la afectación, toda vez que en la inspección técnica se verificó en el predio de mayor extensión inscrito en la partida registral ° P06082773, lo siguiente:

- a. Dos edificaciones de material noble, una destinada a reservorio de agua y la otra destinada a guardianía (control de llaves hidráulicas) del reservorio de agua, en un área de 180.88 m² (que representa el 13.52% del total del predio).
- b. Una edificación destinada a capilla, en un área de 69.80 m² (equivalente al 5.22% del total del predio).
- c. Un edificación ocupada por terceros con material precario, en un área de 31.54 m²

(equivalente al 2.36 % del total del predio).

- d. Un área de 1 055.83 m² (equivalente al 78.90% del total del predio), que se encuentra libre y sin edificaciones.

Asimismo, en el numeral 4.14 del referido informe hace la precisión que el área de 180.88 m² (que representa el 13.52% del total del predio) se encuentra ocupada por un reservorio de agua (R-1), en pleno funcionamiento, el cual estaría siendo administrado por la Municipalidad Distrital de Sachaca, el cual provee de servicio de agua potable a la población de la zona; por lo tanto, al brindarse un servicio público (agua potable), le corresponde a la referida municipalidad solicitar la transferencia de dicha área ante esta Superintendencia conforme al procedimiento aprobado en el Decreto Legislativo n° 1192, “Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, Transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura”, modificado por el Decreto Legislativo n° 1357, Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo n° 1280, que aprueba la Ley marco de la Gestión y Prestación de los Servicios de Saneamiento;

10. Que, continuando con sus acciones “la SDS” solicitó con Memorándum n.° 1820-2019/SBN-DGPE-SDS del 21 de agosto de 2019 información a la Procuraduría Pública de la SBN, respecto si existe algún proceso judicial en trámite relativo a “el predio”; siendo atendido con Memorándum n.° 01384-2019/SBN-PP del 27 de agosto de 2019, mediante el cual la Procuraduría Pública señaló que no existe proceso judicial alguno que recaiga sobre “el predio”;

11. Que, adicionalmente, con el Informe de Brigada n.° 1089-2019/SBN-DGPE-SDS del 25 de octubre de 2019 (fojas 2 al 6), la Subdirección de Supervisión informó que a través del Oficio n° 1816-2019/SBN-DGPE-SDS de 28 de agosto de 2019, procedieron a notificar *in situ* a “la afectataria” el Acta de Inspección n.° 600-2019/SBN-DGPE-SDS del 20 de agosto de 2019, en aplicación a lo establecido en el inciso i) del numeral 7.2.1.4 de la Directiva de Supervisión derogada, cumpliendo con poner de conocimiento la situación física de “el predio. De ese modo, con Oficio n° 2830-2019-MINEDU/VMGI-DIGEIE del 16 de octubre de 2019 [(S.I. n° 33926-2019), folio 24], “el afectatario” remite el Informe n° 1738-2019-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 14 de octubre de 2018 informando, entre otros, que no es posible destinar “el predio” para actividades educativas debido a la elevada pendiente y por encontrarse por terceros;

12. Que, en atención de lo indicado en el considerando anterior, se debe precisar que mediante el Oficio n° 3136-2019-GRA/GE/UGEL.AN/D.AGI-INFRA de 02 de octubre de 2019 (folio 55) el Director de la Unidad de Gestión Educativa Local Arequipa Norte del Gobierno Regional de Arequipa, remite el Informe n° 288-2019-UGELAN/DIR-ING del 02 de octubre de 2019 (folio 56) a la Directora General de Infraestructura Educativa del Ministerio de Educación, mediante el cual se informa que “el predio” inicialmente fue destinado para la Institución Educativa Inicial Villa María El Triunfo, **pero en vista que el terreno se encuentra en la zona más alta de un sector con pendiente elevada, esta situación imposibilitó a alguna entidad intervenir para algún proyecto de inversión, del mismo modo preciso que no existe ningún proyecto por parte del gobierno local ni regional destinado para “el predio”, en la medida que se encuentra ocupado por terceros y por no encontrarse saneado;**

13. Que, 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.° 9285-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de diciembre de 2019 (en adelante “el Oficio”) mediante el cual esta Subdirección solicitó a “la afectataria” los descargos correspondientes; para tal efecto, se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles, computados desde el día siguiente de su notificación. Cabe señalar que “el Oficio” fue recepcionado por la Mesa de Partes Auxiliar de la Dirección General de Infraestructura Educativa de “la afectaría” el 16 de diciembre de 2019, conforme consta del cargo de notificación (foja 28); por lo que, de conformidad con el numeral 20.1.2 del artículo 20° del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “TUO de la LPAG”), se tiene por bien notificado. Por otro lado, se precisa que “el Oficio” también fue remitido a la Procuraduría Pública del Ministerio de Educación, ingresado a mesa de partes el 16 de diciembre de 2019, según cargo (folio 27);

14. Que, es preciso señalar que el plazo para emitir los descargos solicitados en “el Oficio” venció el 07 de enero de 2020; 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 (foja 29). En tal sentido, se hace efectivo el apercibimiento advertido, por lo que se continua con la evaluación del presente

procedimiento;

15. Que, sin perjuicio de los actos y conclusiones arribadas por la “SDS” descritas en los considerandos precedentes, los profesionales de esta Subdirección procedieron a realizar una inspección técnica el predio matriz (partida registral n° P06082773) el 15 de diciembre de 2021, resultado de ello se elaboró la Ficha Técnica n.° 352-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de diciembre de 2021 (fojas 34), el que señala que se ha verificado lo siguiente:

1. El área del predio es 1338,05 m², la cual fue afectada al Ministerio de Educación, sin embargo, un área 641,06 m², ha sido extinguida, independizada y transferida a favor de la Municipalidad Distrital de Sachaca en mérito del D.L. n° 1192 para que lo destine a estructura sanitaria reservorio r-1, a través de la resolución n° 615-2021/SBN-DGPE-SDDI, que a la fecha se encuentra en proceso de inscripción, empero, está área discrepa con la que se consigna en los planos de la mencionada resolución cuya área corresponde a 641,12 m². revisada la información técnica se denota que el área final solicitada por la municipalidad corresponde a 641,12 m², por lo que se considerará excluir esta área para la elaboración de la presente ficha técnica.
2. Cabe precisar que la municipalidad señaló que en el área de 641,12 m² existe un reservorio de agua conformado por un cuarto de bombas y un reservorio.
3. En ese sentido, el área del predio en evaluación correspondería a 696,93 m².
4. El predio es de naturaleza urbana, con topografía accidentada, por ubicarse en la cima de un cerro.
5. El predio no se encuentra cercado y es de libre acceso, al interior se puede observar ocupaciones de la siguiente manera:
 - a. Una edificación de material noble utilizado como capilla; al momento de la inspección se encontraba cerrado, pero a través de las rejas metálicas se pudo observar en su ingreso un cuadro del señor Pedro Carpio Valencia, ex alcalde del distrito de Sachaca. Sobre esta edificación se observa una estructura de fibra de vidrio que representa a la figura de un Cristo. Esta edificación cuenta con servicio de energía eléctrica proporcionado por un predio colindante.
 - b. Una edificación de material noble con techo de calamina y con un patio delantero de libre acceso, no se pudo verificar el uso de esta edificación por cuanto se encontraba a puerta cerrada y con candado.
 - c. Un área intermedia colindante al área transferida, con graderías y a desnivel que sirve de área de acceso al techo de la capilla y como área de circulación hacia la parte del fondo del predio (hacia el área transferida), pero aparentemente también serviría como soporte y base del reservorio, pudiendo *inclusive ubicarse tuberías* complementarias del reservorio por debajo, por lo cual se recomienda la consulta respectiva a la municipalidad distrital de Sachaca.
 - d. Cabe precisar que la SDS en su Plano de Diagnóstico n° 2846-2019/SBN-DGPE-SDS señaló que esta área intermedia, formaría parte del reservorio construido por la Municipalidad, sin embargo, el pedido de transferencia no incluyó esta área a pesar que en su escrito hace referencia a la totalidad del área del Reservorio identificado en el plano de SDS.
 - e. El resto del área se encuentra sin edificaciones, pero con piso de concreto coloreado, también se observa parte de muros de contención y parte de graderías en piedra sillar.

16. Que, agregando a lo anterior, mediante Plano de Diagnostico – Ubicación n° 2670-2021/SBN-DGPE-SDAPE, el área técnica de esta Subdirección determino lo siguiente: i) el predio matriz inscrito en la partida registral n° P06082773 cuenta con área de 1338.05 m²; ii) el área extinguida, independizada y transferida es de 641.12 m² (correspondiente al 47.91% del predio matriz) registrada con CUS n° 153733; iii) el área remanente y materia de trámite es de 696.93 m² (correspondiente al 52.09 % del predio matriz) registrada con CUS n° 6243;

17. Que, es necesario precisar que, a través de la Resolución n° 0615-2021/SBN-DGPE-SDDI de 16 de julio de 2021 y su aclaratoria Resolución n° 0648-2022/SBN-DGPE-SDDI de 22 de junio de 2021 (folios 40 y 48 respectivamente), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de esta Superintendencia resolvió extinguir parcialmente la afectación en uso, otorgada a favor del Ministerio de Educación y a su vez dispuso la independización respecto del área de 641.12 m² que forma parte del predio de mayor extensión (1338,05 m²), ubicado en el distrito de Sachaca, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la Partida Registral n° P06082773 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, con CUS n° 153733, quedando subsistente el área restante (696.93 m²); asimismo, aprobó la transferencia de inmueble de propiedad del estado por leyes especiales, en mérito al Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo n° 1192 del área mencionada a favor de la Municipalidad Distrital de Sachaca. Las referidas resoluciones se encuentran en proceso de inscripción ante el Registro de Predios de Arequipa bajo el Título n° 2022-01884634;

18. Que, en tal sentido, cabe señalar que el área materia de evaluación del presente procedimiento

corresponde al área de 696.93 m² ("el predio"); toda vez que el área de 641.12 m² que formaba parte del predio matriz (partida P06082773) ha sido materia de evaluación en otro procedimiento según lo expuesto en el considerando anterior;

19. Que, con relación a ello, de la evaluación de la información remitida por la Subdirección de Supervisión (Ficha Técnica n.º 775-2019/SBN-DGPE-SDS e Informe de Brigada n.º 1089-2019/SBN-DGPE-SDS), así como la Ficha Técnica n.º 352-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de diciembre de 2021 y Plano de Diagnostico n.º 2670-2021/SBN-DGPE-SDS (folio 39) elaborados por profesionales de esta Subdirección, se ha evidenciado que "la afectataria" viene incumpliendo con la finalidad asignada, toda vez que se ha determinado que el área de **693.93m²** (denominada **Área remanente y materia de trámite** según Plano de Diagnostico n.º 2670-2021/SBN-DGPE-SDS), está ocupada por terceros, una capilla, graderías y el resto libre de edificaciones, sin cerca perimétrica ni delimitación; por lo que, ha quedado probado objetivamente que "el predio" no se encuentra destinado a la finalidad otorgada: "Centro Educativo"; en consecuencia, corresponde a esta Subdirección declarar la extinción de la afectación en uso por incumplimiento de la finalidad, retornando su administración en favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales respecto del área de 696.93 m²;

20. Que, asimismo, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario y la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el "ROF de la SBN";

21. Que, de conformidad con el artículo 67º de "el Reglamento" al emitirse la resolución que declare la extinción de la afectación en uso, el predio debe ser devuelto dentro del plazo de diez (10) días de haber quedado firme la Resolución a la unidad orgánica competente o la SBN, de ser el caso, quien procederá a recibir "el predio" de propiedad de la entidad o del Estado mediante la correspondiente Acta de Recepción, de conformidad con "el Reglamento" y el numeral 6.4.8. de "la Directiva" en lo que corresponda. Asimismo, ante la negativa de devolución se solicitará a la Procuraduría Pública de la entidad pública o de la SBN, se inicien las acciones judiciales tendientes a la recuperación del predio, tal como lo prescribe el numeral 6.4.9 de "la Directiva" en la parte pertinente;

22. Que, por otro lado, corresponde poner de conocimiento de la Contraloría General de la República el resultado de la evaluación del presente procedimiento, de conformidad con el numeral 49.2 de "el Reglamento".

23. Que, se debe precisar que, conforme a lo señalado en el considerando décimo séptimo de la presente resolución, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de esta Superintendencia a través del Oficio n.º 02162-2022/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio del presente año, ha solicitado la inscripción de la Resolución n.º 0615-2021/SBN-DGPE-SDDI y su aclaratoria Resolución n.º 0648-2022/SBN-DGPE-SDDI, habiéndose ingresado al Registro de Predios de Arequipa de SUNARP, bajo el Título n.º 2022-01884634, que se encuentra en proceso de inscripción; en tal sentido, una vez inscrita dicha independización, la extinción de la afectación en uso será sobre el área resultante del predio inscrito en la partida n.º P06082773, que fue materia de evaluación en el presente procedimiento.

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 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 0967-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de setiembre de 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada al **MINISTERIO DE EDUCACION**, por incumplimiento de la finalidad, a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto del área de 696.93 m² que forma parte de un predio de mayor extensión correspondiente al lote 1 manzana O Zona B en el distrito de Sachaca, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la partida n.º P06082773 del Registro de Predios de la Zona Registral n.º XII-Sede Arequipa, asignado con CUS n.º 6243, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario y Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO: REMITIR una copia de la presente resolución a la Contraloría General de la República, para que procedan conforme a sus atribuciones.

CUARTO: COMUNICAR lo resuelto al **MINISTERIO DE EDUCACION** y la **PROCURADURIA PÚBLICA** respectiva.

QUINTO: REMITIR copia de la presente resolución al Registro de Predios de Arequipa, Zona Registral n.º XII - Sede Arequipa, de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, para su inscripción correspondiente.

SEXTO: Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese

Visado por:

SDAPE

SDAPE

SDAPE

Firmado por:

SUBDIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL