

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0830-2023/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 29 de agosto del 2023

VISTO:

El Expediente n.º 1388-2022/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento de **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada al **MINISTERIO DE EDUCACIÓN** por causal de incumplimiento de la finalidad a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto del predio 549,60 m² ubicado en el Lt.13, Mz. 19, Sector Balneario de Pucusana del Asentamiento Humano Pucusana, distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida n.º P03254382 del Registro de Predios de Lima, anotado con CUS n.º 37869 (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, 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 General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);

2. Que, de conformidad con los artículos 49º y 50º del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución n.º 0066-2022/SBN del 26 de setiembre del 2022, con el cual se aprueba Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo n.º 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”) la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico – legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

3. Que, en el caso en concreto, está demostrado que la entonces Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI², mediante Título de Afectación en Uso s/n del 12 de febrero de 2003, afectó en uso “el predio” a favor del **MINISTERIO DE EDUCACIÓN** (en adelante “el Minedu”) con la finalidad de que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones: Educación, conforme obra inscrito en el asiento 00003 de la partida n.º P03254382 del Registro de Predios de Lima; asimismo, el dominio se

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 La Segunda Disposición Complementaria de la Ley n.º 28923, modificó la denominación de la “Comisión de Formalización de la Propiedad Informal” por la de “Organismo de Formalización de la Propiedad Informal”.

encuentra inscrito en el asiento 00004 de la citada partida a favor del Estado representado por esta Superintendencia;

Respecto del procedimiento de extinción de la afectación en uso

4. Que, se debe precisar el Decreto Legislativo n.º 1439, y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo n.º 217-2019-EF, redefinen a los bienes inmuebles, modificándose su contenido, refiriéndose a edificaciones estatales o de particulares bajo administración o titularidad de las entidades, destinadas al cumplimiento de sus fines, tales como sedes institucionales archivos, almacenes, depósitos, entre otros, los cuales son de competencia del Sistema Nacional de Abastecimiento, cuyo ámbito de aplicación se extiende a las entidades señaladas en el artículo 3º del Decreto Legislativo;

5. Que, igualmente se debe mencionar que los predios estatales se circunscriben a los terrenos tales como áreas de playa, islas, entre otros, de dominio privado y dominio público, que tienen como titular al Estado, o a cualquier entidad pública que conforma el Sistema Nacional de Bienes Estatales, que no se encuentran asignados o destinados a una finalidad institucional, así como edificaciones que no tengan como titular alguna entidad del Estado, los cuales se mantienen bajo competencia de esta Superintendencia;

6. Que, mediante Memorando n.º 03001-2022/SBN-DGPE-SDS del 29 de noviembre del 2022, la Subdirección de Supervisión (en adelante la “SDS”) remitió el Informe de Supervisión n.º 00399-2022/SBN-DGPE-SDS del 25 de noviembre del 2022 (en adelante “el informe de Supervisión”), con el cual señala que en el marco de nuestra competencia corresponde a esta Superintendencia evaluar la **extinción parcial** de la afectación en uso de “el predio”;

7. Que, el procedimiento administrativo de extinción de la afectación en uso, se encuentra regulado en el artículo 155º de “el Reglamento”, el numeral 6.4.1) y siguientes de la Directiva n.º 00005-2021/SBN denominada “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de afectaciones en uso de predios de propiedad estatal” (en adelante “la Directiva”), en concordancia con la Directiva n.º 003-2021/SBN y sus modificatorias, denominada “Disposiciones para la Supervisión de predios estatales” (en adelante “Directiva de Supervisión”);

8. Que, de igual forma, los numerales 6.4.1.3) y siguientes de “la Directiva”, señalan 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 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 fue dado la afectación en uso. Tratándose de predios del Estado bajo administración de la SBN, el procedimiento para la extinción de la afectación en uso está a cargo de la SDAPE, se inicia cuando recibe el Informe de Supervisión de la “SDS”; asimismo la renuncia de la afectación en uso está a cargo de la SDAPE;

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

10. Que, la “SDS” llevo a cabo una supervisión de acto (afectación en uso), para ello inspeccionó “el predio” a efectos de determinar si “el Minedu” cumplió con la finalidad para la cual se le otorgó; producto de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica n.º 712-2022/SBN-DGPE-SDS del 16 de noviembre de 2022, su respectivo Panel Fotográfico, plano diagnóstico n.º 2299-2022/SBN-DGPE-SDS, que sustentan a su vez el Informe de Supervisión n.º 00399-2022/SBN-DGPE-SDS del 25 de noviembre de 2022, el mismo que concluyó que “el Minedu” habría incurrido en la causal de **extinción**

parcial de la afectación en uso descrita en el literal a) del noveno considerando de la presente resolución, toda vez que en la inspección técnica se verificó lo siguiente:

"(...) Durante la inspección se verificó que en el predio existen 2 áreas, que por sus características específicas tuvieron que ser tratadas de manera individual, las cuales se detallan a continuación:

Área 1.- Se encuentra ocupado por la Institución Educativa Inicial "Manuel Polo Jiménez N° 545", la cual consta de una edificación de dos (02) niveles construida de material noble, en buen estado de conservación, con un único acceso (portón metálico de dos hojas) en la Av. Miguel Grau; se aprecia en el primer nivel, 3 aulas pedagógicas con mobiliario, 01 ambiente utilizado como cocina, servicios higiénicos para niños, 1 baño para docentes, 1 patio de juegos con mobiliario temporal y un pequeño depósito de material precario donde se encontraron palos y mesa de madera; en el segundo nivel se aprecia 3 aulas pedagógicas con mobiliario, 1 aula de cómputo y servicios higiénicos para niños; asimismo, cuenta con todos los servicios básicos.

Cabe señalar que durante la inspección fuimos acompañados por la Sra. Lourdes Campo Navarro con DNI N° 07897552, profesora de la Institución Educativa antes mencionada, quien manifestó que la directora es la Sra. Johana Valle Cevallos, pero en el momento de la inspección no se encontraba, indicando que el "Área 1" viene siendo utilizado como institución educativa inicial donde dictan clases a 240 niños de 3, 4 y 5 años, en el turno de la mañana y la tarde.

Área 2.- Se encuentra ocupado por una edificación de material noble (muros de ladrillo y columnas de concreto) techado con calamina, en buen estado de conservación cuenta con todos los servicios básicos (Suministro de Energía Eléctrica N° 1341582), es utilizado como vivienda con un único acceso por la Av. Manco Cápac (puerta de madera y con la numeración N° 305), con ambientes de sala, comedor, cocina, 3 dormitorios y servicios higiénicos, así también se aprecia al interior del área un módulo precario construido con madera y techado con calamina utilizado como dormitorio.

Finalmente, es necesario precisar que nos entrevistamos con el Sr. Martín Koc Lem Moya con DNI N° 43415748 (ocupante del Área 2), quien manifestó que en 1968 fue otorgado dicha área por la Municipalidad Distrital de Pucusana a su abuelo y que actualmente viene ocupando el "Área 2" con su familia para fines de vivienda. Asimismo, mostro una copia fotostática de Certificado de Posesión del año 1999 a favor de la Sra. Nelly Moya de Koc-Lem otorgado por la comuna edil antes mencionada, declaración jurada de autoavaluo de 1985 y recibo de agua de la empresa SEDAPAL con suministro N° 5010250.

Se deja constancia que los Sres. Lourdes Campo Navarro y Martín Koc Lem Moya, no suscribieron la citada acta de inspección", mostrando su negativa a hacerlo.

Asimismo, es preciso señalar que según plano diagnóstico n.° 2299-2022/SBN-DGPE-SDS, el **área 1** es 386,83 m² y el **área 2** es 162,72 m²; asimismo, se señaló que el área gráfica de "el predio" es 549, 55 m² y el área registral inscrita es 549,60 m²; precisando, que el área gráfica de "el predio" varía; sin embargo, se encuentra dentro del rango de Tolerancia Catastrales Registrales;

11. Que, continuando con sus acciones la "SDS" solicitó con Memorando n.° 01793-2022/SBN-DGPE-SDS del 4 de agosto de 2022, a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, brinde información respecto a la existencia de algún proceso judicial en trámite relativo a "el predio"; siendo atendido con Memorandum n.° 01264-2022/SBN-PP del 5 de agosto de 2022, mediante el cual la Procuraduría Pública señaló que no existe proceso judicial alguno que recaiga sobre "el predio";

12. Que, también la "SDS" a través del Oficio n.° 01217-2022/SBN-DGPE-SDS del 5 de agosto de 2022, notificado el 17 de agosto de 2022, vía Courier, solicitó información a la Municipalidad Distrital de Pucusana, sobre el cumplimiento de pago de los tributos municipales que afectan a "el predio"; sin embargo, hasta la emisión de "el Informe de Supervisión" no se recibió información alguna;

13. Que, adicionalmente, la "SDS" informó que mediante el Oficio n.° 01259-2022/SBN-DGPE-SDS del 12 de agosto de 2022, notificado en la misma fecha, a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad se comunicó a "el Minedu" que se viene desarrollando las actuaciones de supervisión, y se requirió información respecto al cumplimiento de la finalidad asignada, así como de las obligaciones que emanan del acto administrativo, otorgándoles un plazo de diez (10) días hábiles para remitir dicha información;

14. Que, mediante Oficio n.° 3086- 2022/DIR.UGEL01/ASGESE-ECIE del 14 de setiembre de 2022 (S.I. n.° 24810- 2022), el Director de la UGEL n.° 01 – San Juan de Miraflores informó que en "el predio" viene funcionando la I.E.I n.° 545 Manuel Polo Jiménez, donde se desarrolla actividades educativas, cumpliendo así con el fin educativo establecido; asimismo, comunicó que se cuenta con una infraestructura de dos niveles, conformado por tres aulas y servicios higiénicos, atendiendo en el turno de la mañana y tarde a 236 estudiantes;

15. Que, el 7 de noviembre de 2022 profesionales de la “SDS” realizaron inspección inopinada sobre “el predio”, dejando constancia de los hechos verificados en el Acta de Inspección n.º 321-2022/SBN-DGPE-SDS del 7 de noviembre del 2022, la cual detalla la situación física encontrada; es por ello que mediante el Oficio n.º 02102-2022/SBN-DGPE-SDS del 11 de noviembre de 2022, notificado el mismo día, la “SDS” remitió a “el Minedu” copia de la citada acta, a fin de dar cumplimiento a lo señalado en el ítem ix), literal a) del numeral 6.2.2. de la “Directiva de Supervisión”;

16. Que, asimismo, la “SDS” informó que mediante Solicitud n.º 001-2022-LMKM del 10 de noviembre de 2022 (S.I. n.º 31448-2022) el Sr. Luis Martín Koc Lem Moya, solicitó a esta Superintendencia la extinción parcial de la afectación en uso que recae sobre “el predio”; por cuanto su familia viene ocupando parte de “el predio” desde 1968, contando con servicios básicos; asimismo, adjunta fotografías, recibos de agua y luz, certificado de posesión de 1999, recibos de impuesto predial y arbitrios, entre otros;

17. Que, sin perjuicio de los actos y conclusiones arribadas por la “SDS”, 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 “el Minedu”, según consta del contenido del **Oficio n.º 10539-2022/SBN-DGPE-SDAPE** del 23 de diciembre del 2022 (en adelante “el Oficio 1”); por lo que, se requirió los descargos correspondientes, otorgándole un plazo de quince (15) días hábiles, computados desde el día siguiente de su notificación, de acuerdo al numeral 6.4.4) de “la Directiva”, el numeral 172.2 del artículo 172º del “TUO de la LPAG”, bajo apercibimiento de continuar con la evaluación de la **extinción parcial de afectación en uso** con la información que se cuenta a la fecha;

18. Que, cabe señalar que “el Oficio 1” fue recepcionado por “el Minedu” a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad el 23 de diciembre de 2022; por tanto, de conformidad con el numeral 21.1.) del artículo 21º del “TUO de la LPAG”, se tiene por bien notificado; asimismo, es preciso señalar que el plazo para emitir los descargos solicitados venció el 18 de enero del 2022;

19. Que, por otro lado, esta Superintendencia de manera adicional hizo de conocimiento “el Oficio 1” a la Procuraduría Pública del Ministerio de Educación, siendo notificado el 29 de diciembre de 2022, conforme obra en el cargo de recepción, para las acciones de su competencia;

20. Que, dentro del plazo, “el Minedu” a través del Oficio n.º 00202-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL presentado el 18 de enero del 2023 (Solicitud de Ingreso n.º 01268-2023) remitió el Informe n.º 00088-2022-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL, en el cual señala, entre otros, lo siguiente:

20.1 De la revisión del Margesí de Bienes Inmuebles se desprende que, “el predio” se encuentra registrado con el Código de Inmueble n.º 1501240005, asimismo, señala que mediante el Informe n.º 02519-2019-MINEDU/VMGI-DIGEIEDISAFIL del 26 de diciembre de 2019, se indicó entre otros, lo siguiente:

- i. Mediante, Resolución de Alcaldía n.º 171-82-AL del 26 de abril de 1982, el Concejo Distrital de la Municipalidad de Pucusana, otorgó en cesión definitiva a favor del Minedu el **Lote n.º 3-A de la Manzana 19** del distrito de Pucusana, para la instalación definitiva del Centro Educativo Inicial n.º 545, ubicado entre la Avenida Miguel Grau y Manco Cápac.
- ii. Asimismo, mediante documento denominado Trans n.º 144-85-SEC del 19 de setiembre de 1985, el Concejo Distrital de Pucusana comunicó a la directora de la I.E 545 que la documentación presentada por el señor Armando Koc Len Gutiérrez no le otorga derecho para ocupar el referido terreno, ni para alegar propiedad o posesión, debido a que el Consejo nunca realizó operación alguna sobre compraventa o adjudicación a su favor; por lo que, considerando que el terreno fue cedido a favor del Minedu, recomendó que se inicie acciones judiciales.
- iii. Con el Oficio n.º 035-98/GG-PRES-INFES del 5 de marzo de 1998, el ex Instituto Nacional de Infraestructura Educativa y de Salud-INFES (actualmente el PRONIED) informó a la ex Oficina de Infraestructura del Ministerio de Educación

OINFES (actualmente, la DIGEIE) que parte del terreno estaba siendo ocupado por un inquilino precario, el mismo que según lo señalado, se negó a desocuparlo; además, indicó que la parte ocupada por dicho inquilino estaba proyectada para la construcción del patio de juegos y la cisterna de la I.E 545 “Manuel Polo Jiménez” (en adelante, la I.E n.º 545); por lo que, solicitó que intervenga la Procuraduría Pública del Minedu, a efectos de contar con dicha área para iniciar las obras de construcción.

- iv. Según el Informe Técnico n.º 1036-98-ORLC-GPI-SCAR, del 14 de abril de 1998, la Oficina Registral de Lima-SUNARP indicó que el **Lote 3-A de la Mz 19** no figuraba en la lotización del Balneario de Pucusana, y precisó que el colindante del Lote 3 es un lote destinado como Mercado, siendo que, de la revisión del plano, el mismo se ubica entre la Avenida Miguel Grau y Avenida Manco Cápac.
- v. Mediante Resolución de Alcaldía n.º 152-98-AL del 03 de agosto de 1998, **se cambió el uso del Lote 3-A de la Mz 19 de mercado a centro educativo inicial.**
- vi. Posteriormente en el año 2002, COFOPRI intervino en el saneamiento físico legal del Asentamiento Humano de Pucusana, y otorgó la afectación en uso del predio a favor del Minedu.

20.2 Señala que, el 11 de diciembre de 2019, realizaron la inspección a “el predio” identificándose:

- i. Sobre un área aproximada de **392,25 m²** de la totalidad del predio, el cual representa el 71.37 % del área total, viene funcionando la I.E. n.º 545.
- ii. La otra parte del área del predio **157,35 m²**, que representa el 28.63 % del área total, viene siendo ocupado por tres familias: 1) Nelly Moya y esposo Armando Koc Len Gutiérrez; 2) Martin Koc Len Moya, esposa y dos hijos; y, 3) Maribel Koc Len Moya y dos hijos.
- iii. La señora Nelly Moya señaló que no ocupa el predio, sino el Lote 3-B de la Mz. 19 Avenida Manco Cápac, distrito de Pucusana, desde el año 1968 (no habiendo acreditado documentación de esa fecha); y mostró un Certificado de Posesión del año 1999 expedido por la Municipalidad Distrital de Pucusana que la reconoce como poseionaria del referido Lote; asimismo, acreditó el pago del Impuesto Predial y Arbitrios de 2019 (HR y PU) correspondiente al lote señalado anteriormente.

20.3 Asimismo, señala, que los ocupantes alegaron que vienen ocupando el Lote 3-B de la Manzana 19 y no “el predio”, pese a que físicamente ocupan parte del mismo, es que con los Oficios n.ºs 113-2020-MINEDU/VMGI-DIGEIE del 8 de enero de 2020 y 607-2022-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL del 19 de agosto de 2022, solicitaron a la Municipalidad Distrital de Pucusana que remita la siguiente información: **i)** si existe o existió el Lote 3-B de la Mz 19 en su catastro urbano, con el debido sustento (planos, entre otros); **ii)** si habría otorgado algún derecho de propiedad o posesión sobre el mismo, de ser así, deberá adjuntar los contratos, actas, entre otros; y, **iii)** de no haberse otorgado algún documento de posesión, indique las razones por la cual se vendría cobrando el impuesto predial y arbitrios a los referidos ocupantes.

- a) En respuesta, la Municipalidad Distrital de Pucusana con Oficio n.º 104-2022-GM/MDP de fecha 15 de setiembre de 2022, remitió el Informe n.º 440-2022-GDU/MDP del 13 de setiembre de 2022, indicando lo siguiente:
 - i) Mediante Informe n.º 273-2022-SGOPYC-GDU/MDP, la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro, informó que, según la base referencial y el Plano n.º 650-COFOPRI-2022-GT elaborado por COFOPRI **no existe el Lote 3-A ni el Lote 3-B de la Mz 19 del A.A.H.H Pucusana, Sector Balneario de Pucusana, figurando en dichos planos el Lote 13.**
 - ii) Durante el año 2021 hasta la actualidad no ha otorgado ninguna constancia de posesión para servicios básicos al Lote 3-B de la Mz 19.
 - iii) Mediante Informe n.º 035-2022/CJMM, señaló que no cuenta con constancias de posesión de años anteriores al 2021 sobre el Lote 3-B de

la Mz 19.

- b) Asimismo, señala que remitió el Informe n.º 088-2022-DLM/SG-MDP, mediante el cual informó que no se ubicó documentación relacionada a constancias de posesión de la Manzana 19 Lote 13, Lote 3-A, 3-B.
- c) Además, remitió el Informe n.º 219-2022-GAT/MDP del 5 de setiembre de 2022, en virtud del cual la Gerencia de Administración Tributaria informó que realizada la búsqueda en el Sistema Integral Municipal – SISMUN, Módulo de Registro Tributario figura que el Lote 3B de la Mz 19 ubicado en la Avenida Manco Cápac se encuentra inscrito a nombre de la sucesión indivisa, Bertha Nelly Moya Gargurevich, con Código de Contribuyente n.º 0000484, con Código de Predio n.º 0000508, registrando pagos por concepto de Impuesto Predial y Arbitrios Municipales desde el año 2003.

En ese sentido, indica que, si bien la Municipalidad de Pucusana ha indicado que no existe en su catastro el Lote 3-B de la Manzana 19, ubicado en la Avenida Manco Cápac, distrito de Pucusana, y que no ha podido ubicar en sus archivos documentación que acredite que otorgó constancia de posesión sobre dicho lote, anterior al año 2021; además que, la citada Comuna no ha remitido ningún título de propiedad en relación a dicho lote; no obstante, a la fecha viene cobrando y recibiendo pagos por concepto de Impuesto Predial y Arbitrios Municipales del citado predio, con lo cual existe una contradicción sobre lo manifestado por la citada Comuna.

- 20.4** Asimismo, conforme a lo señalado en el Oficio n.º 10539-2022/SBN-DGPE-SDAPE, el Sr. Luis Martin Koc Lem Moya (ocupante), señaló a la SBN que su familia viene ocupando parte del predio desde el año 1968, contando con servicios básicos; asimismo, adjuntó fotografías, recibos de agua y luz, certificado de posesión de 1999, recibos de impuesto predial y arbitrios, entre otros; siendo que de ser cierto lo indicado por el ocupante, se acreditaría que los terceros vendrían ocupando el predio incluso antes de que la Municipalidad de Pucusana cediera el mismo a favor del Minedu, con lo cual se acreditaría que el Minedu nunca habría tenido la posesión efectiva sobre dicha área (157,35 m²).

No obstante ello, si bien el ocupante cuenta con documentos que acreditaría su posesión desde el año 1999, no han acreditado que cuentan con derecho a poseer a través de un justo título, es decir, que se les haya otorgado el derecho de propiedad u otro derecho real que les permita ocupar legítimamente el predio; por lo que, corresponderá que la Procuraduría evalúe el presente caso, en el marco de sus competencias y de considerarlo pertinente solicite mayor información a COFOPRI y a la Municipalidad de Pucusana.

Respecto a lo señalado por “el Minedu” en el considerando vigésimo

21. Que, en atención a los descargos remitidos por “el Minedu” se advierte que según Resolución de Alcaldía n.º 171-82-AL del 26 de abril de 1982, la Municipalidad Distrital de Pucusana otorgó la cesión definitiva de “el predio” (antes denominado Lote 3-A Mz. 19) a favor de “el Minedu” para la instalación definitiva del Centro Educativo Inicial n.º 545 de Pucusana, posteriormente en el año 2002, COFOPRI intervino en la formalización del Asentamiento Humano Pucusana y otorgó el derecho de afectación en uso sobre “el predio” con un área de 549,60 m² inscrito en la partida n.º P03254382 del Registro de Predios de Lima, con la finalidad que lo destine a Educación; en consecuencia, queda acreditado que “el Minedu” ostenta la afectación en uso sobre “el predio” cuya área registral inscrita es 549,60 m²;

22. Que, “el Minedu” señala que de la inspección efectuada a “el predio”, en el año 2019, se corroboró que viene siendo destinado parcialmente al funcionamiento de la I.E. n.º 545 sobre un área aproximada de 392,25 m² y el área restante 157,35 m², se encuentra ocupada por terceros; al respecto es preciso señalar que de las actuaciones de supervisión realizadas por los profesionales de “la SDS”

se advirtió que el área **386,83 m²** que forma parte de “el predio” es ocupada por la Institución Educativa Inicial “Manuel Polo Jiménez n.º 545” y el área **162,72 m²** que forma parte de “el predio” se encuentra ocupado por terceros, uso vivienda; con ello, se señaló que el área gráfica de “el predio” es 549,55 m² y el área registral inscrita es 549,60 m², según plano diagnóstico n.º 2299-2022/SBN-DGPE-SDS; asimismo, en el citado documento técnico se señaló que el área gráfica de “el predio” varía; sin embargo, se encuentra dentro del rango de Tolerancia Catastral Registral;

23. Que, en tal sentido, se advierte que en la inspección realizada a “el predio” por los profesionales de “el Minedu” en el 2019 y la inspección realizada en el año 2022 por profesionales de esta Superintendencia, hay una diferencia de áreas, al respecto cabe destacar que la inspección inopinada que realizó la “SDS”, constituye una garantía del Sistema Nacional de Bienes Estatales, pues se trata de la supervisión permanente, a cargo del ente rector (SBN, de los actos de adquisición, administración y disposición ejecutados por los organismos que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales (Literal C) del artículo 7 del “TUO de la Ley”); en tal sentido, se toma en consideración lo inspeccionado in situ y lo verificado por los profesionales de esta Superintendencia, verificándose que “el predio” que se encuentra conformado por dos (2) áreas: **i)** área **386,83 m²** que forma parte de “el predio” (**en adelante “área 1”**) es ocupada por la Institución Educativa Inicial “Manuel Polo Jiménez n.º 545”; y, **ii)** el área **162,72 m²** que forma parte de “el predio” (**en adelante “área 2”**) sería el área de incumplimiento, toda vez que, se encuentra ocupado por terceros, uso vivienda, según Ficha Técnica n.º 712-2022/SBN-DGPE-SDS del 16 de noviembre de 2022, su respectivo Panel Fotográfico, plano diagnóstico n.º 2299-2022/SBN-DGPE-SDS;

24. Que, según lo señalado por los terceros (S.I. n.º 31448-2022), ocupan el predio ubicado en la Mz. 19, lote 3B, desde el año 1968; no obstante, según las acciones de supervisión se advierte que físicamente el área que ocupan recae sobre “el área 2”; asimismo, si bien cuentan con documentos que acreditaría su posesión desde el año 1999, no han acreditado que cuentan con derecho a poseer a través de un justo título, es decir, que se les haya otorgado el derecho de propiedad u otro derecho real que les permita ocupar legítimamente “el área 2”; por el contrario, se advierte que “el área 2” forma parte de “el predio” cuyo titular registral es el Estado representado por esta Superintendencia; asimismo, se encuentra afectado a favor de “el Minedu” con la finalidad que lo destine a Educación;

25. Que, asimismo, se advierte que “el Minedu” viene realizando gestiones administrativas desde el año 2019 para obtener mayor información sobre la ocupación de los terceros; y que de acuerdo a la inspección efectuada por “el Minedu”, advirtieron que los alumnos de la Institución Educativa Inicial “Manuel Polo Jiménez n.º 545” carecen de espacios educativos adecuados para actividades recreativas; por lo que, recomendaron que su Procuraduría Pública inicie las acciones correspondientes;

26. Que, en virtud a los descargos formulados por “el Minedu” mediante Oficio n.º 06212-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 3 de agosto de 2023 (en adelante “el Oficio 2”), esta Superintendencia solicitó remitir cuáles son los avances y las acciones extrajudiciales y/o judiciales que ha venido realizando a la fecha para recuperar “el área 2” adjuntando la documentación pertinente que lo acredite, para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles de notificada la presente;

27. Que, cabe señalar que “el Oficio 2” fue recepcionado por “el Minedu” a través de la Plataforma Nacional de Interoperatividad el 3 de agosto de 2023; por tanto, de conformidad con el numeral 21.1.) del artículo 21º del “TUO de la LPAG”, se tiene por bien notificado; asimismo, es preciso señalar que el plazo para emitir lo solicitado, venció el 17 de agosto del 2023;

28. Que, por otro lado, esta Superintendencia de manera adicional hizo de conocimiento “el Oficio 2” a la Procuraduría Pública del Ministerio de Educación, notificado el 7 de agosto de 2023 conforme obra en el cargo de recepción, para las acciones de su competencia;

29. Que, dentro del plazo otorgado, “el Minedu” a través del Oficio n.º 03923-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL recepcionado el 18 de agosto de 2023 (S.I. n.º 22297-2023) adjuntó **i)** Acta de Conciliación n.º 24184-2023CEJ, del 23 de marzo de 2023, expedida por el Centro de Conciliación Gandhi; **ii)** reporte de Consulta de Expedientes Judiciales; señalando lo siguiente:

- Mediante Oficio n.º 09367-2023-MINEDU-DM-PP, la Procuraduría Pública del Minedu manifestó que, en torno a la ocupación del predio, implementaron las acciones legales con la presentación de la solicitud de conciliación extrajudicial sobre desalojo por ocupación precaria, que concluyó por falta de acuerdo entre las partes.
- No obstante, presentaron la demanda de desalojo por ocupación precaria contra Luis Martín Koc Lem Moya y Maribel Roxana Koc Lem Moya, la cual se viene tramitando ante el Juzgado Especializado de Lurín de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, bajo el expediente n.º 00413-2023, encontrándose dichos actuados en la etapa postulatoria.

30. Que, de la documentación presentada se advierte que “el Minedu” ha realizado acciones extrajudiciales con la finalidad de recuperar el área ocupada por terceros; tal como se desprende del Acta de Conciliación n.º 24184-2023 del 23 de marzo de 2023, expedida por el Centro de Conciliación Extrajudicial Gandhi que constata la falta de acuerdo entre el Ministerio de Educación, el Sr. Luis Martín Koc Lem Moya y Maribel Roxana Koc Lem Moya; asimismo, se ha verificado en el Sistema de Búsqueda de Expedientes Judiciales que “el Minedu” ha presentado demanda de desalojo por ocupación precaria contra los ocupantes ante el Juzgado Especializado de Lurín de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, bajo el expediente n.º 00413-2023, encontrándose dichos actuados en la etapa postulatoria; demostrando interés de mantener la afectación en uso el área ocupada por terceros;

31. Que, asimismo, si bien es cierto la información remitida por la Subdirección de Supervisión (Ficha Técnica n.º 712-2022/SBN-DGPE-SDS, plano diagnóstico n.º 2299-2022/SBN-DGPE-SDS, Informe de Supervisión n.º 00399-2022/SBN-DGPE-SDS), ha evidenciado que “el Minedu” no viene cumpliendo con destinar el área **162,72 m²** que forma parte de “el predio” denominado “el área 2” a la finalidad asignada; puesto que se encuentra completamente ocupado por terceros, uso vivienda; no obstante a ello, “el Minedu” remitió información, que acredita las acciones extrajudiciales y judiciales que viene realizando con la finalidad de recuperar “el área 2”, asimismo, señaló que dicha área lo requieren con la finalidad de ser destinado al área recreativa de la I.E.I. n.º 545; en consecuencia, ha quedado evidenciado el interés por parte de “el Minedu”; por tanto, basándose esta Superintendencia en el beneficio social como parte de los fines del Estado corresponde declarar la conservación de la afectación en uso a favor de “el Minedu”;

32. Que, por otro lado, de los hechos advertidos en la Ficha Técnica n.º 712-2022/SBN-DGPE-SDS, sobre el área de **386,83 m²** que forma parte de “el predio” se advierte que se encuentra ocupado por la Institución Educativa Inicial “Manuel Polo Jiménez N° 545”, la cual consta de una edificación de dos (02) niveles construida de material noble. En dicho contexto, es necesario tener presente que, el literal h) del artículo 5º de la Directiva n.º 0002-2021-EF/54.01, denominada “Directiva que regula los Actos de Adquisición y Disposición Final de Bienes Inmuebles” aprobada con Resolución Directoral n.º 0009-2021-EF/54.01, define como “edificación” a la “obra de carácter permanente destinada al cumplimiento de los fines de las entidades públicas, la cual incluye las instalaciones fijas y complementarias que forman parte de la edificación; así como, las instalaciones realizadas con elementos como drywall, superboard, fibra block, entre otros similares”; asimismo, conforme a la definición de “bienes inmuebles” contenida en el numeral 1 del artículo 4º del Reglamento del Decreto Legislativo n.º 1439, aprobado con el Decreto Supremo n.º 217-2019-EF, se consideran inmuebles “aquellas edificaciones bajo administración de las Entidades, independientemente del título jurídico en virtud del cual la ejercen, incluyendo los terrenos sobre los cuales han sido construidas, destinadas al cumplimiento de sus fines (...)”; en tal sentido, se subsume la situación física del área señalada en el supuesto de hecho de las disposiciones comentadas, lo que configuraría la competencia de la Dirección General de Abastecimiento³ sobre parte de “el predio”;

33. Que, de igual forma se debe comunicar a la **Dirección General de Abastecimiento del Ministerio de Economía y Finanzas** respecto del área de **386,83 m²** que forma parte de “el predio”; para que realice las acciones pertinentes de acuerdo a su competencia. Además, la afectación en uso de dicha área permanece vigente hasta que la citada Dirección realice su evaluación y pronunciamiento respectivo;

³ De acuerdo al literal h) del artículo 177º del Reglamento de Organización y Funciones del MEF, aprobado por la Resolución Ministerial N° 301-2019-EF/41, su despacho tiene como función la de proponer los actos de administración, disposición y otras modalidades, sobre inmuebles del Sector Público para optimizar su uso.

34. Que, se considera pertinente que “el Minedu” cumpla con presentar el: **i)** Informe las acciones que viene realizando para dar cumplimiento a la finalidad y la obligación de la afectación en uso que ostenta sobre “el área 2” (162,72 m² que forma parte de “el predio”) en el plazo máximo de un (1) año, computados a partir del día siguiente de notificada la Resolución. Asimismo, tiene como obligación⁴: **1)** cumplir con la finalidad o uso asignado al predio, para lo cual, cuando corresponda, debe ejecutar el proyecto de inversión dentro del plazo indicado; **2)** efectuar la declaratoria de edificación de las obras que haya ejecutado para el cumplimiento de la finalidad, cuando corresponda, hasta lograr su inscripción registral en el Registro de Predios, para lo cual está facultado a suscribir los documentos necesarios para dicho efecto; **3)** conservar diligentemente el predio, debiendo asumir los gastos de conservación, mantenimiento, de servicios y cualquier otro referido al predio; **4)** asumir el pago de los arbitrios municipales que afectan el predio; **5)** devolver el predio con todas sus partes integrantes y accesorias, sin más desgaste que el de su uso ordinario al extinguirse el derecho otorgado por cualquier causal, conforme a lo señalado en el artículo 67° del Reglamento; **6)** efectuar la defensa y recuperación judicial y extrajudicial del predio según corresponda; **7)** cumplir las obligaciones contempladas en la resolución que aprueba el acto de administración;

35. Que, asimismo “el Minedu” deberá seguir ejerciendo la defensa y/o cautela de “el área 2” (162,72 m² que forma parte de “el predio”), debiendo informar cada seis (6) meses desde el día siguiente de la notificación de la presente resolución, los avances de dichas acciones respecto al proceso judicial en trámite; asimismo, deberá informar la conclusión del proceso judicial y la ejecución del mismo hasta que “el Minedu” recupere la posesión de “el predio” a fin de que esta Superintendencia tome conocimiento;

36. Que, igualmente, corresponde poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el “ROF de la SBN”;

37. Que, de igual forma, a través del Oficio n.° 10597-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de diciembre de 2022, se comunicó a la Contraloría General de la República el inicio de la evaluación del procedimiento de extinción de la afectación en uso de conformidad con el numeral 49.2 del artículo 49° de “el Reglamento”; del mismo modo, se deberá comunicar el resultado de dichas acciones;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley n.° 29151”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el “TUO de la LPAG”, “la Directiva”, Resolución n.° 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.° 966-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de agosto de 2023.

SE RESUELVE:

Artículo 1°: **DISPONER** la **CONSERVACIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** a favor del **MINISTERIO DE EDUCACIÓN** respecto del área **162,72 m²** que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el Lt.13, Mz. 19, Sector Balneario de Pucusana del Asentamiento Humano Pucusana, distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida n.° P03254382 del Registro de Predios de Lima, anotado con CUS n.° 37869, de conformidad con los considerandos descritos en la presente Resolución.

Artículo 2°: El **MINISTERIO DE EDUCACIÓN** también deberá cumplir con lo estipulado en el considerando trigésimo cuarto de la presente resolución; sin perjuicio de que vuelva a ser objeto de inspecciones periódicas intempestivas, bajo sanción de extinguirse la afectación en uso por las causales indicadas en la presente resolución.

Artículo 3: El **MINISTERIO DE EDUCACIÓN** deberá cumplir con informar a esta Superintendencia las acciones de defensa y/o cautela, así como la recuperación del predio descrito en el artículo primero de la resolución, conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución.

⁴ Artículo 149° del Reglamento aprobado por D.S. n.° 008-2021-VIVIENDA

Artículo 4: COMUNICAR lo resuelto respecto al área de **386,83 m²** que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el Lt.13, Mz. 19, Sector Balneario de Pucusana del Asentamiento Humano Pucusana, distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida n.º P03254382 del Registro de Predios de Lima, anotado con CUS n.º 37869, a la **DIRECCIÓN GENERAL DE ABASTECIMIENTO DEL MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS**, conforme a lo señalado en el trigésimo tercer considerando de la presente resolución.

Artículo 5: COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 6.- COMUNICAR lo resuelto a la Contraloría General de la República, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 7.- REMITIR copia de la presente resolución al del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.º IX– Sede Lima, para su inscripción correspondiente.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

CARLOS ALFONSO GARCÍA WONG
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales