

**SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0232-2024/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 1 de marzo del 2024

**VISTO:**

El Expediente N.° 1319-2023/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento de **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** por causal de renuncia, solicitado por la **DIRECCIÓN REGIONAL DE EDUCACIÓN DE AYACUCHO**, representada por su Director, Oster Paredes Fernández, respecto del predio de 1 263,09 m<sup>2</sup>, ubicado en el Sector Lorensayocc, distrito de Acos Vinchos, provincia de Huamanga y departamento de Ayacucho, inscrito en la partida N.° 11155006 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ayacucho de la Zona Registral N.° XIV – Sede Ayacucho (en adelante “el predio”); y,

**CONSIDERANDO:**

**1.** Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - 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 General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por Decreto Supremo N.° 019-2019/VIVIENDA (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N.° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);

**2.** Que, de conformidad con los artículos 49° y 50° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución N.° 0066-2022/SBN del 26 de septiembre 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.° 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, mediante el Oficio N.° 2518-2023-GRA/GG-GRDS-DREA/OA-DIR-INFRA (S.I. N.° 32167-2023), presentado el 22 de noviembre de 2023 a través de la Mesa de Partes de esta Superintendencia, la Dirección Regional de Educación de Ayacucho (en adelante “la

administrada”), representada por su Director, Oster Paredes Fernández, con el que señala que la Institución Educativa N° 307 Acos Vinchos tiene un área de 0,1263 ha, está ubicada en el Sector Lorensayoc, distrito de Acos Vinchos, provincia de Huamanga y departamento de Ayacucho, está inscrita a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida N° 11155006 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ayacucho de la Zona Registral N° XIV – Sede Ayacucho y está afectada en uso a favor del Gobierno Regional de Ayacucho - Dirección Regional de Educación de Ayacucho. Asimismo, “la administrada” indicó que está próximo a ejecutarse el proyecto denominado “Mejoramiento y ampliación de los servicios de educación inicial de 04 instituciones educativas, I.E.N 432-28, I.E.N 432-192, I.E.N 432-193, I.E.N 307 en las localidades de Huamancocha, Matarilla, Paucarpata y Acos Vinchos, distrito de Acos Vinchos - Huamanga – Ayacucho”, con CUI N° 2321597; sin embargo, el Ministerio de Educación – PRONIED, entidad que financiará el proyecto, ha observado la partida registral de “el predio”, ya que indica que la condición de afectataria la debe ostentarla el Ministerio de Educación; por lo que, “la administrada” renuncia a la afectación en uso de “el predio” y solicita se regularice la afectación en uso a favor del Ministerio de Educación;

4. Que, el procedimiento administrativo de **extinción de la afectación en uso** se encuentra regulado en el artículo 155° de “el Reglamento”, el numeral 6.4.1 y siguientes de Directiva N.° DIR 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.° DIR 003-2021/SBN, denominada “Disposiciones para la Supervisión de predios estatales” (en adelante “Directiva de Supervisión”);

5. Que, tratándose de predios del Estado bajo administración de la SBN, el procedimiento para la extinción de la afectación en uso se inicia en los siguientes casos: **i)** cuando la Subdirección de Supervisión (en adelante “SDS”) de esta Superintendencia realiza una inspección técnica intempestiva y de oficio al predio estatal, 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 en afectación en uso. Si de la inspección efectuada la “SDS” elabora un Informe de Supervisión y lo remite a esta Subdirección, se inicia el procedimiento de extinción de la afectación en uso (subnumerales 6.4.1.3 y 6.4.1.4 del numeral 6.4.1 de la Directiva); o, **ii)** cuando la entidad afectataria presenta su solicitud de renuncia a la afectación en uso otorgada (subnumeral 6.4.1.5 del numeral 6.4.1 de la Directiva);

6. Que, ahora bien, las causales de extinción se encuentran reguladas en el artículo 155° de “el Reglamento”, tales como: **1)** incumplimiento de su finalidad, **2)** incumplimiento de la obligación impuesta para la presentación del expediente del proyecto o ejecución del proyecto, **3)** vencimiento del plazo de la afectación en uso, **4)** renuncia a la afectación en uso; **5)** extinción de la entidad afectataria, **6)** consolidación del dominio, **7)** cese de la finalidad, **8)** decisión unilateral y de pleno derecho por parte de la entidad, por razones de interés público, **9)** incumplimiento reiterado del pago de los tributos que afectan al predio y **10)** otras que se determinen por norma expresa;

7. Que, es preciso señalar que el procedimiento de extinción de la afectación en uso por causal de renuncia, se encuentra regulado en el literal d) del numeral 6.4.2 de “la Directiva”, según el cual, **“La renuncia constituye la declaración unilateral de la entidad por cuyo mérito devuelve la administración del predio a la entidad que la otorgó. La renuncia debe ser efectuada por escrito con firma de/la funcionario/a competente. No procede la renuncia si el predio se encuentra ocupado por persona distinta a la entidad afectataria”;**

8. Que, el artículo 136° de “el Reglamento” establece que la entidad evalúa la solicitud presentada y verifica si se cumplen los requisitos exigidos, de acuerdo al acto de administración que corresponda. De ser el caso, observa la solicitud, requiriendo la aclaración, ampliación o reformulación del pedido y/o la presentación de la documentación complementaria (numeral 136.1, artículo 136° de “el Reglamento”), para lo cual requiere que éstas sean subsanadas dentro de un plazo no mayor de diez (10) días, el cual puede ser prorrogado por el mismo plazo, a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad emite resolución declarando inadmisibles la solicitud y la conclusión del procedimiento (numeral 136.2, artículo 136° de “el Reglamento”);

9. Que, en dicho contexto, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación presentada con la solicitud, 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 03266-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de diciembre de 2023, rectificado a través del Informe Preliminar N.º 03270-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de diciembre de 2023, en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** “el predio” inscrito en la partida N.º 11155006, no presenta registro SINABIP. Asimismo, se advierte que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado en mérito al D.S. N.º 130-2011-EF y está afectado en uso a favor del Gobierno Regional de Ayacucho – Dirección Regional de Educación de Ayacucho; **ii)** de acuerdo a la información del SICAR, “el predio” está desplazado pero corresponde a la UC N.º 94047; **iii)** de acuerdo al GEOCATMIN, “el predio” recae totalmente sobre el ámbito del Proyecto Especial Río Cachi; y, **iv)** de acuerdo a la imagen satelital del Google Earth del 17 de abril de 2023, “el predio” correspondería a un terreno de cultivo, sin embargo, en la partida N.º 11155006 se indica que está ocupado por la Institución Educativa N.º 307 Acos Vinchos;

10. Que, revisada la partida N.º 11155006 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ayacucho de la Zona Registral N.º XIV – Sede Ayacucho, se advierte que el Gobierno Regional de Ayacucho - Dirección Regional de Educación de Ayacucho, realizó el saneamiento físico legal de “el predio” en aplicación del D.S. N.º 130-2001-EF, habiéndose inscrito el dominio del mismo a favor del Estado representado por esta Superintendencia, y como carga se inscribió la afectación en uso en favor del Gobierno Regional de Ayacucho - Dirección Regional de Educación de Ayacucho. Asimismo, en la partida registral se indica que “el predio” tiene un área de 1 263,09 m<sup>2</sup> (0,1263 ha) y está ocupado por la Institución Educativa N.º 307 Acos Vinchos. Por otro lado, “el predio” no tiene CUS asignado en el SINABIP, situación que se hizo de conocimiento de la Subdirección de Registro y Catastro (en adelante “SDRC”) de esta Superintendencia a través del Memorando N.º 00806-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de febrero de 2024;

11. Que, ahora bien, es necesario tener presente que el literal h) del artículo 5º de la Directiva N° 0002-2021-EF/54.01, denominada “Directiva que regula los Actos de Adquisición y Disposición Final de Bienes Inmuebles” aprobada con Resolución Directoral N° 0009-2021-EF/54.01, define como “**edificación**” a la “[o]bra 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° 1439, aprobado con el Decreto Supremo N° 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 (...)*”;

12. Que, de acuerdo a lo declarado<sup>1</sup> por “la administrada” y de la información obrante en la partida N° 11155006, se coligió que “el predio” constituía un inmueble estatal; por lo que, mediante el Oficio N.º 09832-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de diciembre de 2023 (en adelante “el Oficio”), esta Subdirección derivó a la Dirección General de Abastecimiento del Ministerio de Economía y Finanzas (en adelante “DGA-MED”) la Solicitud de Ingreso N.º 32167-2023<sup>2</sup> para su correspondiente atención, de conformidad con el artículo 141.1 del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, aprobado por Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS<sup>3</sup>. Cabe precisar que “el Oficio” se notificó “DGA-MED” el 30 de enero de 2024, siendo recepcionado por su Oficina de Gestión Documentaria y Atención al Usuario; asimismo, la copia de “el Oficio” fue notificada a “la

<sup>1</sup> En observancia del principio de presunción de veracidad contemplado en el numeral 1.7 del artículo IV del Título Preliminar y a lo dispuesto en el artículo 51 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el D.S. N° 004-2019-JUS, se presume la veracidad de los documentos presentados y/o declaraciones formuladas por los administrados.

<sup>2</sup> Se derivó a la “DGA-MEF” la solicitud física original presentada por “la administrada”.

<sup>3</sup> “**Artículo 141.- Presentación de escritos ante organismos incompetentes**

141.1 Cuando sea ingresada una solicitud que se estima competencia de otra entidad, la entidad receptora debe remitirla, en el término de la distancia, a aquella que considere competente, comunicando dicha decisión al administrado. En este caso, el cómputo del plazo para resolver se iniciará en la fecha que la entidad competente recibe la solicitud. (...)”

administrada” el 04 de enero de 2024 a través de su Mesa de Partes Virtual;

13. Que, posteriormente, mediante el Oficio N.° 035-2024-EF/54.06 (S.I. N.° 01297-2024), presentado el 17 de enero de 2024 a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, la “DGA-MEF” remitió el Informe N.° 013-2024-EF/54.06 del 17 de febrero de 2024, en el que la Dirección de Bienes Inmuebles señala, entre otros, lo siguiente:

“3.10 Asimismo, la DBI efectuó el contraste del polígono de la Partida registral N° 11155006, con las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth de fecha 17 de abril de 2023, determinando que se encuentra totalmente ocupado con cultivo, constituyéndose como una parcela delimitada que colinda por todos sus lados con otras parcelas de cultivo y caminos de tierra. No cuenta con acceso de vista a nivel de piso a través del Street. (...)”

3.11 De la revisión de los servicios de publicación de mapas de las diferentes entidades públicas<sup>4</sup>, el área submateria no presenta superposición con áreas restringidas. Por otro MIDAGRI<sup>5</sup> lado, de la revisión al Geoportal del se constata que **el área submateria se encuentra sobre el área rural constituyéndose como un terreno de cultivo identificado con Unidad Catastral N° 94047.**

3.12 De la consulta al Mapa de Escuelas del ESCALE del MINEDU, **no se identifica a ninguna Institución Educativa sobre el ámbito del área materia de evaluación.**

3.13 De igual modo, de la consulta del aplicativo banco de inversiones de *invierte.pe* en el ámbito del área submateria se ha identificado el proyecto de inversión denominado “Mejoramiento y ampliación, de los servicios de educación inicial de 04 instituciones educativas, I.E.N 432-28, I.E.N 432-192, I.E.N 432-193, I.E.N 307 en las localidades de Huamanccochoa, Matarilla, Paucarpata y Acos Vinchos, distrito de Acos Vinchos - Huamanga – Ayacucho”, con CUI 2321597 (Activo).

3.14 En ese sentido, el área no cumple las características establecidas en el numeral 1 del artículo 4 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1439, por lo que no sería un bien inmueble comprendido en el ámbito del SNA, ni bajo competencia de la DGA. Por el contrario, se trataría de terreno que constituiría un predio estatal de competencia del SNBE, conforme lo definido en el artículo 3 del TUO de la Ley N° 29151”;

14. Que, así las cosas, toda vez que “la administrada” realizó el procedimiento especial de saneamiento “el predio” en aplicación del D.S. N.° 130-2001-EF (norma derogada), corresponde recordar que el artículo 10 del citado marco legal disponía que “(...) **Cuando la entidad se encuentre ejerciendo actos posesorios sin contar con títulos comprobatorios de dominio, la inscripción de dominio del predio se efectuará a favor del Estado, inscribiéndose en el rubro correspondiente las cargas y gravámenes que hubieren. Las inscripciones que no se efectúen según lo dispuesto en este artículo, deberán ser rectificadas a solicitud de la entidad que efectuó el saneamiento o, en su defecto, a solicitud del Gobierno Regional o de la SBN**”<sup>6</sup>;

15. Que, sobre el particular, tenemos que en la partida N.° 11155006 se indica que “el predio” está ocupado por la Institución Educativa N.° 307 Acos Vinchos, sin embargo, la “DGA-MEF” ha determinado que “el predio” se encuentra totalmente ocupado con cultivo y que de la consulta realizada al Mapa de Escuelas del ESCALE del MINEDU, no se identifica a ninguna Institución Educativa sobre el ámbito de “el predio”. Considerando lo antes indicado, es cuestionable la aplicación del procedimiento especial de saneamiento realizado por “la administrada” respecto a “el predio”, por ende, es cuestionable la condición de afectataria de la misma, no siendo atendible el pedido de extinción de la afectación en uso solicitada, ya que **corresponde que previamente se verifique si “la administrada” cumplió con el debido procedimiento al realizar el procedimiento especial de saneamiento de “el predio”**;

16. Que, en este escenario, con el Memorando Brigada N.° 00355-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de febrero de 2024, se derivó al Equipo de Saneamiento de esta Subdirección la Solicitud de Ingreso N.° 32167-2023 y el Expediente N.° 1319-2023/SBNSDAPE, para que verifique si “la administrada” cumplió con el debido procedimiento al realizar el procedimiento especial de saneamiento en aplicación del D.S. N.° 130-2001-EF y de ser el caso, proceda conforme a lo dispuesto en el artículo 261 de “el Reglamento”<sup>7</sup>;

<sup>4</sup> Se consultó en los siguientes Geo portales: Cofopri: <https://catastro.cofopri.gob.pe/geollaqta/>, Ingenmet: <http://geocatmin.ingenmet.gob.pe/geocatmin/>, Energía y Minería – OSINERMIN: <http://www.osinergmin.gob.pe/newweb/uploads/Publico/MapaSEIN/#>, <http://sigrid.cenepred.gob.pe/sigridv3/mapa>

<sup>5</sup> <https://georural.midagri.gob.pe/sicar/#>

<sup>6</sup> Resaltado es nuestro.

<sup>7</sup> “Artículo 261.- **Aclaración de los actos de saneamiento físico legal**

Cuando la SBN tome conocimiento, al efectuar su función de supervisión o por otro medio, de un indebido acto de saneamiento

17. Que, ahora bien, respecto al pedido de afectación en uso de “el predio” a favor del Ministerio de Educación, se debe tener presente que el pedido debe ser formulado por el funcionario competente de la precitada entidad; en ese sentido, no es procedente este extremo del pedido, por no estar “la administrada” legitimada para solicitarlo. Sin perjuicio de ello, “el predio” no es de libre disponibilidad en tanto esté vigente la afectación en uso a favor de “la administrada”;

18. Que, en este contexto, es necesario tener presente que el numeral 137.6 del artículo 137 de “el Reglamento” señala que: *“En el caso que se verifique que el predio no es de propiedad del Estado o de la respectiva entidad, no es de libre disponibilidad, de acuerdo al acto solicitado o a la naturaleza del predio, o presente alguna restricción que impida continuar con el trámite, se emite la resolución que declara la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento”*;

19. Que, en consecuencia, corresponde declarar improcedente el pedido de “la administrada” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución. En este contexto, no corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de afectación en uso;

20. Que, en atención a lo expuesto, se debe 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”;

21. Que, por otro lado, “la administrada” deberá tener presente que de acuerdo al numeral 2 del artículo 11 de “el Reglamento”, una de las funciones, atribuciones y obligaciones de las entidades, es la de *“Actualizar la información sobre los predios de su propiedad o los que se encuentren bajo su administración, para su registro en el SINABIP”*, sin embargo, “el predio” no tiene CUS asignado en el SINABIP; por lo que, deberá solicitar a la “SDRC” la generación del mismo. Asimismo, “la administrada” deberá tener presente que las consultas sobre la interpretación o aplicación de las normas del Sistema Nacional de Bienes Estatales, puede realizar sus consultas a la Subdirección de Normas y Capacitación de esta Superintendencia, ya que dicha unidad orgánica tiene como función absolver ese tipo de consultas de acuerdo a “el ROF de la SBN”<sup>8</sup>;

22. Que, adicionalmente, cabe indicar que se puede visualizar los documentos emitidos como parte de la evaluación del presente pedido, accediendo al módulo web “Trámite Transparente” de la SBN (<https://tramitetransparente.sbn.gob.pe/>), en el cual deberá elegirse la opción de consulta por SOLICITUD DE INGRESO o EXPEDIENTE;

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley”, el “TUO de la Ley N.° 27444”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, “TUO de la Ley”, la Resolución N.° 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N.° 0270-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de febrero de 2024;

## SE RESUELVE:

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **DIRECCIÓN REGIONAL DE EDUCACIÓN DE AYACUCHO**, representada por su Director, Oster Paredes Fernández, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

---

*físico legal de un predio estatal por parte de una entidad, al haber cancelado la titularidad del Estado sin sustento legal o haber extendido una primera inscripción de dominio, sin contar con facultades para ello, emite resolución aclarando la inscripción de dominio a favor del Estado y disponiendo la cancelación del asiento registral indebidamente extendido. De tratarse de inmuebles estatales la SBN comunica a la DGA la aclaración registral efectuada”.*

<sup>8</sup> De acuerdo a los artículos 44° y 45° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por la Resolución N.° 0066-2022/SBN, publicada el 28 de setiembre de 2022, según lo dispuesto por el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, la Subdirección de Normas y Capacitación es la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Normas y Registro, responsable de elaborar las propuestas normativas y sus modificaciones, así como de compilar la normativa del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y gestionar el desarrollo de capacidades del personal a cargo de la gestión de los predios estatales en las entidades públicas y su certificación. Asimismo, le corresponde absolver las consultas solicitadas por las entidades, ciudadanía y unidades de organización de la SBN, con carácter orientador, sobre la aplicación de las normas del SNBE y normas complementarias y conexas, e interpretar dichas normas y emitir opinión sobre la solicitud de los órganos jurisdiccionales conforme al Decreto Legislativo N.° 1192.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que procedan conforme a sus atribuciones.

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

**CUARTO.- DISPONER** la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)), el mismo día de su aprobación.

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**

**Firmado por  
Carlos Alfonso García Wong  
Subdirector  
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal**