

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0065-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 5 de febrero del 2025

VISTO:

El Expediente N.º 712-2024/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento de **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada al **MINISTERIO DE EDUCACIÓN** por causal de incumplimiento de la finalidad, respecto del predio de **2 015,20 m²**, ubicado en el Lote 1, Manzana 38 del Centro Poblado Callancas, distrito de Charat, provincia de Otuzco, departamento de La Libertad, inscrito en la partida N.º P14159549 del Registro de Predios de Otuzco, registrado con CUS N.º 22935 (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 – SBN, 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;

¹ Aprobado por el Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

Respecto a los antecedentes de “el predio”

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 6 de mayo de 2005, afectó en uso “el predio” a favor del **MINISTERIO DE EDUCACIÓN** (en adelante “el afectatario”), con la finalidad de que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones: **educación**, según consta inscrito en el Asiento 00003 de la partida N.º P14159549 del Registro de Predios de Otuzco; de igual forma, en el Asiento 00004 de la citada partida figura que la titularidad le corresponde a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales;

4. Que, de lo anteriormente señalado, se desprende en relación al dominio de “el predio”, que lo **correcto es Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**; en ese sentido, a través del Oficio N.º 00519-2025/SBN-DGPE-SDAPE 23 de enero de 2025, se ha solicitado a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – Zona Registral N.º V– Sede Trujillo - Oficina Registral de Otuzco, se sirva realizar la rectificación por error de concepto incurrido al momento de extender el Asiento 00004 de la citada partida referida al dominio del citado predio, encontrándose a la fecha en estado de calificación;

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

5. Que, mediante Memorandum N.º 02032-2024/SBN-DGPE-SDS del 4 de setiembre del 2024, la Subdirección de Supervisión (en adelante la “SDS”), remitió el Informe de Supervisión N.º 00295-2024/SBN-DGPE-SDS del 28 de agosto del 2024 (en adelante “Informe de Supervisión”), con el cual concluyó que, de las actuaciones de supervisión realizadas, advirtió que “la afectataria” viene incumpliendo con la finalidad asignada a “el predio”, y se evaluó la extinción total de la afectación en uso otorgada;

6. 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, denominada “Disposiciones para la Supervisión de predios estatales” (en adelante “Directiva de Supervisión”) y sus modificatorias;

7. 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;

8. 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);

² La Segunda Disposición Complementaria de la Ley n° 28923, modificó la denominación de la “Comisión de Formalización de la Propiedad Informal” por la de “Organismo de Formalización de la Propiedad Informal.”

9. Que, la “SDS” en el “Informe de Supervisión” señaló que, a través del Informe Preliminar N.º 00322-2024/SBN-DGPE-SDS del 8 de agosto de 2024, realizó el análisis técnico-legal preliminar de “el predio”, verificando que: i) El titular registral es la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, tal como se desprende de la partida N.º P14159549 del Registro de Predios de Otuzco; ii) De las imágenes satelitales disponibles del Google Earth del 25 de mayo de 2024, se aprecia que “el predio” se encuentra parcialmente ocupado por un piso de concreto, mientras que el resto presentaría vegetación rala propia de la zona; y, iii) Con Memorandum N.º 01514-2024/SBN-PP del 30 de julio de 2024, emitido por la Procuraduría Pública de la SBN, y de la revisión de los antecedentes registrales contenidos en la partida registral antes acotada, verificaron que no existe causal de impedimento para continuar con las actuaciones de supervisión contempladas en la “Directiva de Supervisión”;

10. Que, asimismo, la “SDS” llevo a cabo una supervisión de acto (afectación en uso), para ello inspeccionó “el predio” a efectos de determinar si “el afectatario” cumplió con la finalidad para la cual se le otorgó, producto de la referida inspección se emitió la **Ficha Técnica N.º 00323-2024/SBN-DGPE-SDS** del 20 de agosto del 2024, y su respectivo Panel Fotográfico, que sustentan a su vez el “Informe de Supervisión”, el mismo que concluyó que “el afectatario” habría incurrido en la causal de extinción de la afectación en uso descrita en el literal a) del décimo primer considerando de la presente resolución, toda vez que, en la inspección técnica se verificó lo siguiente:

“(…) en un área de 874,98 m² existe una losa de concreto armado con dos arcos metálicos, en regular estado de conservación; y, en el área restante de 1 140,16 m², existe montículos de piedras y restos de basura ubicados en forma dispersa y vegetación silvestre propia de la zona. De otro lado, se observó que el predio está delimitado por su lindero frente (Avenida Real) por una vereda de concreto, encontrándose el resto del perímetro del predio sin cerco o delimitación que permita su custodia, siendo de libre acceso. Finalmente, el predio no cuenta con servicios básicos. (...)”

11. Que, la “SDS”, informó que con Oficio N.º 01180-2024/SBN-DGPE-SDS del 25 de julio de 2024, notificado por la Plataforma Nacional de Interoperabilidad - PIDE el 30 de julio de 2024, dirigido a “el afectatario”, le comunicó el inicio de las actuaciones de supervisión; asimismo, solicitó información respecto al cumplimiento de la finalidad asignada, que emana del acto administrativo, otorgándole un plazo de diez (10) días hábiles para remitir dicha información; sin embargo, el plazo ha vencido, y, a la fecha no se obtuvo respuesta alguna;

12. Que, mediante Oficio N.º 01181-2024/SBN-DGPE-SDS del 25 de julio de 2024, la “SDS” procedió a requerir información a la Municipalidad Distrital de Charat, respecto al cumplimiento de pago de los tributos municipales que afectan a “el predio”, para lo cual se otorgó un plazo de diez (10) días hábiles; el cual al momento de trasladar la “SDS” el “Informe de Supervisión” a esta Subdirección se encontraba en proceso de notificación, y a la fecha no se cuenta con respuesta;

13. Que, asimismo, mediante el Oficio N.º 01284-2024/SBN-DGPE-SDS del 14 de agosto de 2024, notificado por la Plataforma Nacional de Interoperabilidad - PIDE el 15 de agosto de 2024, la “SDS” remitió a “el afectatario”, el Acta de Inspección N.º 0249-2024/SBN-DGPE-SDS, a fin de poner en conocimiento la situación física encontrada en “el predio”, de conformidad de lo señalado en el ítem ix), literal a) del numeral 6.2.2. de la “Directiva de Supervisión”;

Respecto a la competencia de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

14. Que, el sub numeral 8 del numeral 3.3 del artículo 3º de “el Reglamento” define a un “predio estatal” como: *“una superficie cerrada por un polígono que comprende el suelo, subsuelo y sobresuelo, bajo titularidad del Estado o de una entidad que conforma el SNBE, tales como terrenos, áreas de playa, islas, y otros de dominio privado y de dominio público. Incluye los terrenos estatales con edificaciones construidas por particulares para fines privados, que no forman parte del SNA, es decir, que no se encuentran bajo administración de alguna entidad estatal, independientemente del título jurídico en virtud del cual lo ejercen; ni tampoco están destinados al cumplimiento de sus fines, tales como sedes institucionales, archivos, almacenes, depósitos, oficinas, entre otros, independientemente de su uso efectivo”;*

15. Que, de otro lado, es importante mencionar que de conformidad al artículo 4° del Reglamento del Decreto Legislativo N.° 1439³, concordante con el literal f) del artículo 5° de la Directiva N.° 0002-2021-EF/54.01, se desprende que un bien será considerado como un bien inmueble dentro del ámbito del Sistema Nacional de Abastecimiento - SNA, cuando se cumplan – de manera concurrente - las siguientes condiciones: **i)** cuente con edificaciones, **ii)** se encuentre bajo la administración de una entidad pública, independientemente del título jurídico en virtud del cual la ejercen; y, **iii)** se encuentre destinado al cumplimiento de sus fines, independientemente de su uso efectivo;

16. Que, también se debe precisar que la Subdirección de Normas y Capacitación a través del Informe N.° 00281-2023/SBN-DNR-SDNC del 14 de agosto de 2023, se pronunció en los numerales 3.14 y 3.15, señalando que “(...) debe tenerse claro que el hecho que existan áreas deportivas y/o reforestadas no constituye en sí mismo un elemento absoluto que le otorgue la calidad de espacio público a un predio estatal, ya que corresponde a las entidades competentes definir los bienes o servicios de dominio público, toda vez que la protección de los mismos recae en un interés común o colectivo, y no a razón de intereses particulares de un grupo poblacional. Asimismo, señaló que, área superficial destinada como área deportiva (por ejemplo, lozas deportivas) definidas por un particular, no le otorga la calidad de espacio público; ya que será la entidad competente la que define la utilidad pública de los predios estatales; más aún, si estamos ante ocupaciones irregulares que no pueden ser convalidadas (...)”. De igual forma, en el Informe N.° 00139-2024/SBN-DNR-SDNC del 13 de mayo de 2024, numeral 4.1 señaló que, (...) son predios estatales los terrenos (áreas sin edificaciones) así como los terrenos estatales con edificaciones construidas por particulares para fines privados, que no forman parte del SNA (...)”;

17. Que, en tal sentido, queda claro que “el predio” no es considerado como un espacio público, y el destino otorgado es de educación, sin embargo, de la inspección técnica realizada (Ficha Técnica N.° 00323-2024/SBN-DGPE-SDS), se verificó que “el predio” se encontraría desocupado, sin contar con ningún tipo de cerco que permita su delimitación y custodia, siendo de libre acceso, además que cuenta con una loza de concreto con dos arcos construida por la población; es decir “el predio” no se encuentra destinado a la prestación de algún servicio público y tampoco a un fin institucional, así como no cuenta con edificaciones que brinden un servicio público; en consecuencia, no se encuentra dentro del ámbito del Sistema Nacional de Abastecimiento, correspondiendo a esta Superintendencia continuar con la evaluación del presente procedimiento;

Respecto a las acciones realizadas por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal

18. Que, conforme a los actos y conclusiones arribadas por la “SDS”, descritas en los considerandos precedentes, y de la evaluación efectuada esta Subdirección, se dispuso el inicio del presente procedimiento administrativo y, por tanto, la imputación de cargos contra “el afectatario” con conocimiento de su Procuraduría Pública, según consta del contenido del Oficio N.° 07784-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de setiembre de 2024 (en adelante “el Oficio”), con el cual se requirió los descargos correspondientes, otorgándose 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” y el numeral 172.2 del artículo 172° del Texto Único Ordenado de la Ley de Procedimiento Administrativo General, Ley N.° 27444 (en adelante el “TUO de la LPAG”), bajo apercibimiento de continuar con la evaluación de la extinción de afectación en uso con la información que se cuenta a la fecha;

19. Que, tal como se indicó, “el Oficio” fue notificado a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad - PIDE el 1 de octubre de 2024, asimismo, fue notificado por correo electrónico procuraduria@minedu.gob.pe conforme a la Correspondencia de Cargo N.° 16851-2024/SBN-GG-

³ Decreto Supremo N.° 217-2019-EF, que aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1439, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento

UTD el 2 de octubre de 2024; por tanto, de conformidad con el numeral 21.1) del artículo 21° del “TUO de la LPAG”, se tiene por bien notificado; igualmente, es preciso señalar que el plazo para emitir los descargos solicitados en “el Oficio” venció el 24 y 25 de octubre del 2024, respectivamente;

20. Que, de otro lado, como parte del procedimiento, a través del Oficio N.° 07788-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de setiembre de 2024, recepcionado el 1 de octubre de 2024, según consta en el Acuse de Recibo, se puso de conocimiento a la Contraloría General de la República, el inicio del procedimiento de extinción de la afectación en uso, conforme a lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 49° de “el Reglamento”; del mismo modo, se deberá comunicar el resultado de dichas acciones;

21. Que, revisado el 4 de febrero de 2025, el Sistema Integrado Documentario - SID, con el que cuenta esta Superintendencia, se advierte que no obra respuesta por parte de “el afectatario” ni su Procuraduría Pública, sobre los descargos solicitados conforme a “el Oficio”; por lo que, de acuerdo con el apercibimiento señalado en “el Oficio” se evaluará la extinción de la afectación en uso con la información que se cuenta a la fecha;

22. Que, de la información remitida por la Subdirección de Supervisión (Informe de Supervisión N.° 00295-2024/SBN-DGPE-SDS), y de la evaluación efectuada por esta Subdirección, se ha evidenciado que “el afectatario” no cumplió con la finalidad de la afectación en uso otorgada, puesto que se verificó lo siguiente:

22.1. “El predio” es un bien de dominio público, por cuanto constituye un equipamiento urbano formalizado por el COFOPRI, y afectado en uso mediante Título de Afectación en Uso s/n del 6 de mayo de 2005, a favor de “el afectatario” para destinarlo a educación.

22.2. En el asiento 00004 de la Partida N.° P14159549 del Registro de Predios de Otuzco, obra inscrita la titularidad de “el predio” a favor de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; no obstante, al existir un error de concepto, a través del Oficio N.° 00519-2025/SBN-DGPE-SDAPE 23 de enero de 2025, se solicitó a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – Zona Registral N.° V– Sede Trujillo - Oficina Registral de Otuzco, se sirva realizar la rectificación incurrida al momento de extender el asiento de dominio, siendo lo correcto Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

22.3. Se ha identificado que “el predio” se encuentra desocupado, sin contar con ningún tipo de cerco que permita su delimitación y custodia, siendo de libre acceso, además se advirtió una loza de concreto que no viene siendo administrado por “el afectatario” conforme se evidencio en la Ficha Técnica N.° 00323-2024/SBN-DGPE-SDS del 20 de agosto de 2024.

22.4. Asimismo, “el afectatario” no cumplió con presentar los descargos que desvirtúen el incumplimiento de la finalidad u otras acciones que evidencien su interés como administrador de “el predio”.

23. Que, en consecuencia, ha quedado probado objetivamente que “el predio” no se encuentra delimitado ni bajo custodia de “el afectatario”, es decir no viene siendo destinado al uso de educación, aunado a ello no ha respondido la imputación de cargos, con el cual se pueda tomar de conocimiento si ha realizado acciones u otros; por tanto, corresponde a esta Subdirección declarar la extinción de la afectación en uso por causal de incumplimiento de la finalidad, retornando su administración en favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales;

24. Que, de conformidad con el artículo 67° 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 6.4.6.4 de "la Directiva". Asimismo, en aquellos casos en que la entidad afectataria no se encuentre ocupando el predio afectado o exista alguna otra situación que haga imposible la suscripción del Acta de Entrega - Recepción, debe dejarse constancia del hecho en el documento de cierre del expediente, de conformidad con "el Reglamento" en su parte pertinente, y los numerales 6.4.8.2 y 6.4.8.3 de "la Directiva";

25. Que, además, corresponde poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de la SBN, para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el "ROF de la SBN";

De conformidad con lo dispuesto en "TUO de la Ley N.º 29151", "el Reglamento", el "ROF de la SBN", el Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 Ley de Procedimiento Administrativo General, "la Directiva", Resolución N.º 012-2025/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N.º 0069-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 4 de febrero del 2025;

SE RESUELVE:

Artículo 1º: DISPONER la **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada al **MINISTERIO DE EDUCACIÓN** por causal de incumplimiento de la finalidad, respecto del predio de **2 015,20 m²**, ubicado en el Lote 1, Manzana 38 del Centro Poblado Callancas, distrito de Charat, provincia de Otuzco, departamento de La Libertad, inscrito en la partida N.º P14159549 del Registro de Predios de Otuzco, registrado con CUS N.º 22935, conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2º: COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia y a la Contraloría General de la República, para conocimiento y fines.

Artículo 3º: REMITIR la presente resolución al Registro de Predios de Otuzco de la Zona Registral N.º V - Sede Trujillo, para su inscripción correspondiente.

Artículo 4º: 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.

Firmado por:
Fernando Javier Luyo Zegarra
Subdirector (e)
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal