

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0116-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 20 de febrero del 2025

VISTO:

El Expediente N.° 548-2024/SBNSDAPE que sustenta el procedimiento de **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** por causal de renuncia solicitada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO** y la **REASIGNACIÓN EN VÍAS DE REGULARIZACIÓN** solicitada por el **MINISTERIO DE EDUCACIÓN**, respecto del predio de **1 600,00 m²**, ubicado en el Lote 1, Manzana L4 del Asentamiento Humano Sol Naciente de Carabayllo I Etapa, en el distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.° P01269927 del Registro de Predios de la Lima, Zona Registral N.° IX – Sede Lima, y anotado con CUS N.° **34645** (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”) y su Reglamento aprobado por el D.S. N.° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);

2. Que, de conformidad con los artículo 49° y 50° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución N.° 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.° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”) la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatual - 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;

Respecto a los antecedentes registrales de “el predio”

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

3. Que, en el caso en concreto el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI a través del Título de Afectación en Uso S/N del 02 de octubre del 2000, afectó en uso “el predio” a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO**, con la finalidad que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones: **deportes**, conforme obra inscrito en el Asiento 00004 de la partida N.º P01269927 del Registro de Predios de Lima; de igual forma; de igual manera, en el Asiento 00006 se inscribió la titularidad del dominio a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a la Resolución N.º 0449-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de junio del 2019;

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

4. Que, mediante Oficio N.º 194-2024-ALC/MDC, presentado el 20 de junio del 2024 (Solicitud de Ingreso N.º 17104 y 17150-2024), el señor Pablo Mendoza Cueva, alcalde de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO** (en adelante “la afectataria”) solicitó la renuncia a la afectación en uso de “el predio”, para tal efecto adjuntó los siguientes documentos: **i)** Acuerdo de Concejo Municipal N.º 27-2024/MDC del 30 de mayo del 2024; **ii)** Informe N.º 2566-2023-SCHU-GDUR-MDC; **iii)** Informe N.º 0225-2024-SCHU-DGUR -MDC; **iv)** Informe N.º 0648-2024-SCHU-GDUR-MDC; e **v)** Informe N.º 159-2024-SGCPM-GAF;

5. 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 Directiva N.º 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.º DIR 003-2021/SBN, denominada “Disposiciones para la Supervisión de predios estatales” (en adelante “Directiva de Supervisión”);

6. Que, 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;**

7. Que, 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);

8. Que, el procedimiento de extinción de la afectación en uso por causal de renuncia, se encuentra regulado en el literal d) del subnumeral 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;**

9. Que, de la disposición legal antes descrita, se advierte que los requisitos o presupuestos para la procedencia o no de la renuncia de la afectación son dos (2) y deben concurrir de manera

conjunta: **a)** debe presentarse por escrito por la autoridad competente; y, **b)** el predio materia de renuncia no debe encontrarse ocupado por persona distinta a la entidad afectataria, entendiéndose por persona distinta a un particular que no forma parte del Sistema Nacional de Bienes Estatales;

10. Que, como parte del procedimiento de extinción de la afectación en uso, se procedió a evaluar la documentación técnica remitida por “la afectataria”, elaborándose en su oportunidad el **Informe Preliminar N.º 01337-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de julio del 2024**, el cual señala, entre otros, que:

- 10.1. Se verificó que “el predio”, se encuentra inscrito a favor del Estado en mérito de la Resolución N.º 0449-2019/SBN-DGPE-SDAPE, el cual constituye un lote de equipamiento urbano destinado a deporte (bien de dominio público), el cual se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Carabayllo.
- 10.2. “El predio” recae sobre Zonificación Otros Usos (OU), de acuerdo al Instituto Metropolitano de Planificación.
- 10.3. De acuerdo a la base gráfica SICAR de MIDAGRI, “el predio”, se encuentra sobre ámbito de la Comunidad Campesina Jicamarca, no obstante, el Asentamiento Humano Sol Naciente de Carabayllo se independizó de la referida comunidad.
- 10.4. De la información obtenida del Escale (MINEDU), se aprecia que “el predio” en la actualidad se encuentra ocupado por aulas escolares como extensión de la I.E. N.º 8190 Sol Naciente de Carabayllo, que se encuentra al otro lado de la calle.
- 10.5. De acuerdo a las imágenes del Street View del mes de junio del 2023, se observa que parte de “el predio” se encuentra ocupado por una Institución Educativa.
- 10.6. Se procedió a verificar la existencia o no de procedimientos administrativos concluidos o en trámite, no encontrándose incidencias; así mismo se advierte que no cuenta con procesos judiciales u ocupaciones, cargas o gravámenes.

11. Que, de igual modo, se procedió con el diagnóstico legal de la documentación presentada por “la afectataria”, elaborándose el **Informe Preliminar N.º 01613-2024/SBN-DGPE-SDAPE**, dónde se señala entre otros que, revisada la partida N.º P01269927 correspondiente a “el predio”, se determinó que es un lote de equipamiento urbano destinado a deportes, el cual constituye un bien de dominio público de conformidad con el literal g) del numeral 2.2 del artículo 2º del Decreto Legislativo N.º 1202; sin embargo, sobre el mismo se encontraría la Institución Educativa N.º 8190 Sol Naciente; asimismo de conformidad con la Ley N.º 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos (en adelante la “Ley N.º 31199”), “el predio” constituye un espacio público. Al respecto, se debe indicar que el artículo 3 de la citada Ley define que los espacios públicos están constituidos por una red de espacios abiertos, de uso y dominio público del Estado, localizados en la ciudad y que están destinados por su naturaleza, uso o afectación, a la satisfacción de necesidades colectivas, como el descanso, la recreación, la expresión cultural, el intercambio social, el entretenimiento y la movilidad a lo largo del ciclo de vida de los ciudadanos, debiendo privilegiar el Estado su creación y mantenimiento; asimismo, tenemos que son espacios públicos las zonas para la recreación pública activa o pasiva, calles, playas del litoral, plazas, parques, áreas verdes, complejos deportivos, áreas de protección, así como todas aquellas que son definidas como tales por la autoridad competente;

12. Que, por su parte el artículo 4 de la “Ley N.º 31199” precisa que un espacio público es un área de la ciudad destinada por su naturaleza, uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes, sometido a un régimen jurídico especial que rige las condiciones de su utilización y el

desarrollo de diversas actividades en él. Asimismo, al ser bienes de dominio público, son inalienables, inembargables e imprescriptibles. Las áreas verdes de uso y dominio público son además de carácter intangible;

13. Que, en ese contexto, cabe precisar que, sobre “el predio” viene funcionando la ampliación física de la Institución Educativa N.º 8190 “Sol Naciente”, por lo que en principio correspondería aplicar lo dispuesto en la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo N.º 001-2023-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento de la Ley N.º 31199”), que señala que “las entidades públicas que se encuentran ocupando con carácter permanente espacios públicos destinados a equipamiento urbano, distinto a lo predeterminado en el predio, cuya posesión se originó con anterioridad a la vigencia de la Ley, deben solicitar a la SBN la reasignación del predio a su favor u otro acto que corresponda conforme a la naturaleza del bien, de acuerdo a las normas del SNBE;

14. Que, mediante Oficio N.º 07006-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de agosto del 2024 (en adelante “el Oficio 1”), se comunicó a Dirección de Saneamiento Físico Legal y Registro Inmobiliario del Ministerio de Educación, que se tomó conocimiento que la I.E N.º 8190 Sol Naciente petitionó a “la afectataria” la cesión de parte de “el predio” con la finalidad de desarrollar el proyecto de cuna, jardín e inicial, por tal motivo se solicitó su pronunciamiento sobre lo siguiente: i) aclarar si en la totalidad de “el predio” o en parte del mismo viene funcionando la ampliación física de su Institución, asimismo informar si dicha ocupación es anterior al 23 de mayo de 2021; y, ii) de considerarlo oportuno, se formalice el pedido de reasignación en vía de regularización. Para tal efecto se otorgó el plazo de siete (07) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación, de conformidad con lo establecido en el artículo 27º del “TUO de la Ley”, en concordancia con el numeral 137.4 del artículo 137º de “el Reglamento”, y el artículo 87º y el numeral 143.3 del artículo 143º del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de la LPAG”);

15. Que, se debe precisar que el “Oficio 1” fue notificado al Ministerio de Educación, mediante la Plataforma Nacional de Interoperabilidad el 21 de agosto del 2024, siendo el plazo máximo para remitir la información requerida el **02 de septiembre del 2024**;

16. Que, mediante Oficio N.º 02210-2024-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL, presentado el 02 de septiembre del 2024 (Solicitud de Ingreso N.º 25183-2024), el Ministerio de Educación, solicitó se conceda la ampliación de plazo por siete (07) días hábiles adicionales, con la finalidad de remitir la información solicitada en “el Oficio 1”; en tal sentido, habiéndose determinado que se presentó su requerimiento dentro del plazo otorgado, esta Subdirección a través del Oficio N.º 07694-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de septiembre del 2024 (en adelante “el Oficio 2”), debidamente notificado a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad, el 26 de septiembre del 2024, se procedió a otorgarle la ampliación de plazo solicitada, siendo el plazo máximo e improrrogable para atender “el Oficio 1” el **09 de octubre del 2024**;

17. Que, en atención a ello, mediante Oficio N.º 01511-2024-MINEDU/SG-OGA presentado el 04 de octubre del 2024 (Solicitud de Ingreso N.º 28843-2024) y Oficio N.º 01511-2024-MINEDU/SG-OGA presentado el 09 de octubre del 2024 (Solicitud de Ingreso N.º 29140-2024), la señora Teresa Zenaida Quiroz Silva, jefa de la Oficina de Administración del **MINISTERIO DE EDUCACIÓN** (en adelante “el administrado”), formaliza el pedido de reasignación en vía de regularización de “el predio” a plazo indeterminado, con la finalidad de que continúe funcionando la I.E N.º 8190 “Sol Naciente”. Para tal efecto adjuntó los siguientes documentos: i) Memorándum N.º 00656-2024-MINEDU/VMGI-DIGEIE; ii) Informe N.º 01097-2024-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL; iii) Oficio N.º 07006-2024/SBN-DGPE-SDAPE; iv) Oficio N.º 02210-2024-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL; v) Certificado Literal de la Partida N.º P01269927;

18. Que, como parte del presente procedimiento, se encuentra la etapa de calificación, la misma que se encuentra plasmada en el **Informe Brigada N.º 00721-2024/SBN-DGPE-SDAPE** del 15 de octubre del 2024, el cual comprende **la determinación de la propiedad estatal, que el predio se encuentre bajo la competencia de esta Superintendencia, su libre disponibilidad y la determinación del cumplimiento de los requisitos del procedimiento**, conforme se desarrolla a continuación:

18.1. Respecto a la determinación de la titularidad de “el predio” materia de extinción:

Revisada la partida N.º P01269927 del Registro de Predios de Lima, se advirtió lo siguiente: **i)** en mérito al Título de Afectación en Uso S/N del 02 de octubre del 2000, se inscribió la afectación en uso otorgada por COFOPRI a favor de la Municipalidad Distrital de Carabayllo para que lo destine al desarrollo específico de sus funciones: **deportes** (por un plazo indeterminado), conforme consta en el Asiento 00004; **ii)** en virtud de la Resolución N.º 0449-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de junio del 2019, se inscribió la titularidad del dominio a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, conforme consta en el Asiento 00006.

Cabe precisar que, “el predio” es un equipamiento urbano destinado a **deportes**, por lo cual es un bien de dominio público; asimismo de conformidad con la “Ley N.º 31199”, constituye un espacio público.

18.2. Respecto de la calificación formal de la solicitud de extinción de la afectación en uso:

“El predio” se encuentra afectado en uso a favor de “la afectataria”, por lo tanto, ésta es la competente para solicitar la renuncia de la afectación en uso.

Asimismo, el sub numeral 3 del numeral 100.1 del artículo 100º de “el Reglamento” establece que; “Si el solicitante es un Gobierno Local o un Gobierno Regional, se adjunta el Acuerdo de Concejo Municipal o del Consejo Regional, respectivamente”, lo cual es concordante con el artículo 41º de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N.º 27972, modificado por la Ley N.º 31433, el cual señala que “Los acuerdos son decisiones, que toma el concejo, referidas a asuntos específicos de interés público, vecinal o institucional, que expresan la voluntad del órgano de gobierno para practicar un determinado acto o sujetarse a una conducta o norma institucional”.

En ese sentido, la solicitud de renuncia a la afectación en uso fue presentada por la Municipalidad Distrital de Carabayllo, representada por su alcalde Pablo Mendoza Cueva, para lo cual, adjuntó el Acuerdo de Concejo Municipal N.º 27-2024-MDC del 30 de mayo del 2024, con el cual se aprobó la renuncia de la afectación en uso de “el predio”.

En consecuencia, la solicitud ha sido presentado por escrito con firma del funcionario competente, cumpliendo con la formalidad dispuesta en el literal d) del subnumeral 6.4.2 de “la Directiva”.

18.3. Respecto de la presentación de requisitos formales:

“La afectataria” presentó los requisitos comunes exigidos por el literal d), numeral 6.4.2 de “la Directiva” y el artículo 100º de “el Reglamento”

19. Que, en ese sentido, habiendo cumplido con las formalidades de Ley, esta Subdirección dispuso continuar con la **etapa de inspección técnica** (primer párrafo del 6.1.5 de “la Directiva”) para tal efecto profesionales de esta Subdirección realizaron una inspección técnica en “el predio” el día 18 de diciembre del 2024 la misma que quedó registrada en la **Ficha Técnica N.º 00377-2024/SBN-DGPE-SDAPE** del 20 de diciembre del 2024 donde se constató, entre otros, lo siguiente:

“Se trata de un local cercado denominado I.E. 8190 Sol Naciente, ubicado frente al I.E. 8190 primaria por el Jr. María Parado de Bellido sin número municipal de enseñanza inicial. Un recorrido preliminar determinó que el predio cuenta con cerco de alambrado la parte no usada y de material tipo drywall pintado en verde con apariencia enladrillada la parte de uso del colegio.

El cerco perimétrico que envuelve al predio inspeccionado resulta de un área de mayor extensión que abarca más allá de los límites del predio estatal CUS 34645 sobre una superficie aproximada de 4 432,00m² combinando alambrado, drywall, y fierro.

Por el frente y derecha cuenta con pistas sin veredas, en el lado izquierdo cuenta con vereda y pista aplanada sin asfalto hasta la mitad de la calle; el fondo sobre peñasco de zona escarpada de piedras y rocas; no hay presencia de cableado de tensión eléctrica sobre el predio. Asimismo, la pista del lado izquierdo contiene un ancho vial de 9,27m incluyendo una vereda enfrente por lo que se infiere que la ocupación que realiza el centro educativo se anticipa al ancho de los planos de Cofopri de 12m.

Para acceder al interior se contó con la autorización de la señora Yrma Rivera Milla, identificada con DNI 10396662, en su calidad de subdirectora de la I.E. 8190 Primaria, quien refirió que el predio inspeccionado se denomina I.E. 8190 Inicial “Sol Naciente”.

Un registro en su interior se aprecia la superficie aplanada con un gran patio circundado de cuatro aulas y un servicio higiénico amplio de material removible techados, un área de recreación techada con grass sintético dividido en dos, en uno de sus lados cuenta con juegos infantiles de plástico y madera.

Todo el ámbito correspondiente a la escuela se encuentra cercada con cerco de drywall cuya forma es más reducida en apariencia de la del predio estatal. la subdirectora nos indicó que dentro del predio los módulos educativos corresponden a los dos (02) ciclos de inicial siendo los siguientes: Ciclo I (cuna) y Ciclo II (3, 4 y 5 años), a su vez señaló que existen dos turnos de dictado de clases, turno mañana Cuna 3 y 4 años y turno tarde 5 años, con un total de cuatrocientos ochenta y tres (483) alumnos. también señaló que el predio cuenta con servicios básicos luz con medidor independiente, agua con medidor compartido con nivel primaria y un desagüe improvisado, información que corroboró durante el recorrido”.

20. Que, en atención a lo expuesto en los considerandos precedentes de la presente Resolución, se tiene que “la afectataria” cumplió con los requisitos formales del presente procedimiento, por lo que corresponde pronunciarse por la **parte sustantiva de la extinción de la afectación en uso por causal de renuncia**, para lo cual se debe considerar que el citado procedimiento debe haber sido solicitado por la autoridad competente, y “el predio” no debe encontrarse ocupado por persona distinta a el afectatario:

20.1. Debe presentarse por escrito por la autoridad competente:

Mediante el Oficio N.º 194-2024-ALC/MDC, presentado el 20 de junio del 2024 (Solicitud de Ingreso N.º 17104 y 17150-2024), el señor Pablo Mendoza Cueva, alcalde de la Municipalidad Distrital de Carabayllo, renunció a la afectación en uso otorgada a su favor, ratificada a través del Acuerdo de Concejo Municipal N.º 27-2024/MDC del 30 de mayo del 2024.

En consecuencia, la solicitud ha sido presentada por la autoridad competente para tal fin; por lo que, se cumple con el primer requisito de procedencia señalado en el literal d) del numeral 6.4.2 de “la Directiva”.

20.2. “El predio” no debe encontrarse ocupado por persona distinta a “la afectataria”

Al respecto, los profesionales de esta Subdirección realizaron la inspección en “el predio” el 18 de diciembre del 2024, cuyo resultado se plasmó en la Ficha Técnica N.º 00377-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de diciembre del 2024, dónde se verificó entre otros, que el predio se encuentra **ocupado en su totalidad por la Institución Educativa N.º 8190 “Sol Naciente”**.

En atención a lo antes descrito, se verificó que sobre “el predio” se encuentra ocupado por persona distinta a la funciona la Institución Educativa N.º 8190 “Sol Naciente”, en consecuencia, **no se cumple con el segundo requisito señalado en el literal d) del numeral 6.4.2 de “la Directiva”**.

21. Que, ha quedado demostrado que, sobre “el predio” viene funcionando la **Institución Educativa N.º 8190 “Sol Naciente”**, además cabe mencionar que, la Municipalidad Distrital de Carabayllo ha solicitado la extinción de la afectación en uso por causal de renuncia, sin embargo, al advertirse la ocupación antes descrita; en consecuencia, corresponde disponer la extinción de la afectación en uso de “el predio” por causal de incumplimiento de la finalidad, toda vez que, reasumiendo el Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales la administración del mismo;

Respecto al procedimiento de reasignación en vías de regularización

22. Que, el procedimiento de reasignación se encuentra regulado en el Subcapítulo XI del Capítulo I del Título II de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en el numeral 88.1 del artículo 88º que por la reasignación se modifica el uso o destino predeterminado del predio estatal de dominio público a otro uso público o prestación de servicio público. Asimismo, los requisitos y el procedimiento para su otorgamiento se encuentran desarrollados en los artículos 100º y 89º de “el Reglamento”, debiendo tenerse presente que la Directiva N.º DIR-00005-2021/SBN, denominada “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de afectaciones en uso de predios de propiedad estatal”, aprobada mediante Resolución N.º 0120-2021/SBN (en adelante “la Directiva”), es de aplicación supletoria al presente procedimiento en mérito a la Segunda Disposición Complementaria Final de la citada Directiva;

23. Que, con relación al procedimiento de **reasignación en vía de regularización**, se debe indicar que, el punto 6.2 de “la Directiva”, de aplicación supletoria para el presente caso, señala que: “Los predios estatales que no tienen un destino público predeterminado, pero que estén siendo destinados al uso público o que sirven para la prestación de un servicio público, pueden ser afectados en uso, en vía de regularización, **por plazo indeterminado** por la entidad titular del predio o por la SBN o por el Gobierno Regional, según corresponda, a favor de la entidad que lo viene destinando al uso público o a la prestación del servicio público (...). En este tipo de procedimientos no resulta necesaria la presentación de los requisitos señalados en el numeral 153.4 del artículo 153 del Reglamento”;

24. Que, el artículo 136º 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 136º 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 inadmisibile la solicitud y la conclusión del procedimiento (numeral 136.2, artículo 136° de “el Reglamento”);

Respecto a la reasignación de espacios públicos destinados a equipamiento urbano consolidados con anterioridad a la vigencia de la Ley N.° 31199

25. Que, la Tercera Disposición Complementaria Final de “el Reglamento de la Ley N.° 31199”, dispone que “Las entidades públicas que se encuentran ocupando con carácter permanente espacios públicos destinados a equipamiento urbano, distinto a lo predeterminado en el predio, cuya posesión se originó con anterioridad a la vigencia de la Ley, deben solicitar a la SBN la reasignación del predio a su favor u otro acto que corresponda conforme a la naturaleza del bien, de acuerdo a las normas del SNBE”;

26. Que, al respecto, “el administrado”, mediante Oficio N.° 01511-2024-MINEDU/SG-OGA presentado el 04 de octubre del 2024 (Solicitud de Ingreso N.° 28843-2024) y Oficio N.° 01511-2024-MINEDU/SG-OGA presentado el 09 de octubre del 2024 (Solicitud de Ingreso N.° 29140-2024), solicita la reasignación en vía de regularización de “el predio” a plazo indeterminado, señalando que sobre el mismo se encuentra funcionando la I.E N.° 8190 “Sol Naciente”.; en consecuencia, corresponde tramitar su solicitud como una **reasignación en vía de regularización**;

27. Que, el segundo párrafo de la Tercera Disposición Complementaria y Final del Reglamento de la “Ley N.° 31199” dispone que “En caso de equipamiento urbano de competencia municipal, la SBN efectúa la reasignación previa aprobación de la municipalidad competente de acuerdo a la legislación de la materia;

28. Que, concordante con ello, se debe tener presente lo regulado en el numeral 89.4 del artículo 88° de “el Reglamento”, el cual establece que: “Para aprobar la reasignación se requiere la conformidad de la entidad administradora del uso o servicio público predeterminado, **salvo que el predio ya esté siendo destinado al uso o a la prestación de servicio público que se pretende o el predio se encuentre en desuso**;

Respecto al procedimiento de reasignación en vías de regularización formulado por el Ministerio de Educación:

29. Que, es pertinente traer a colación, el análisis legal plasmado en el **Informe Brigada N.° 00721-2024/SBN-DGPE-SDAPE** del 15 de octubre del 2024, que evalúa el cumplimiento de los requisitos formales del presente procedimiento, dónde se concluye que “el administrado” ha cumplido con los requisitos formales del presente procedimiento, por lo que corresponde pronunciarse por la **parte sustantiva de la reasignación**, para lo cual se debe considerar que el citado procedimiento debe haber sido solicitado por una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales, debe recaer sobre predios de propiedad estatal, además de cumplir con los requisitos establecidos en “la Directiva”:

29.1. Respecto a que la solicitud sea presentada por una entidad conformante del Sistema:

“El administrado” es una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales acorde a lo señalado en el literal b) del artículo 8° del “TUO de la Ley”.

Asimismo, señaló que en mérito a la Resolución Ministerial N.° 004-2024-MINEDU, *se ha delegado funciones a la Oficina General de Administración, para aprobar los actos de administración que correspondan al MINEDU, respecto de predios estatales sujetos a las normas del Sistema Nacional de Bienes Estatales, previa opinión de la*

Dirección General de Infraestructura Educativa, lo que incluye la suscripción de los documentos que sean necesarios para su formalización.

En consecuencia, la jefa de la Oficina General de Administración tiene la competencia para solicitar en representación del Ministerio de Educación la reasignación en vía de regularización de “el predio”.

29.2. Respecto a la condición del predio:

“El predio” es de propiedad estatal, toda vez que, se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia conforme obra inscrito en el Asiento 00006 de la partida N.º P01269927 del Registro de Predios de Lima. Asimismo, es un lote de equipamiento urbano destinado a “**deportes**”, el cual constituye un bien de dominio público de conformidad con el literal g) del numeral 2.2 del artículo 2º del Decreto Legislativo N.º 1202, asimismo constituye un espacio público de conformidad con la “Ley N.º 31199”.

Asimismo, cabe señalar que “el predio” fue afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Carabayllo, conforme consta en el Asiento 00004 de la citada partida.

Sin embargo, conforme a considerando precedentes, la Municipalidad Distrital de Carabayllo ha manifestado su voluntad en renunciar a la afectación en uso del predio; en consecuencia, es de libre disponibilidad.

29.3. Respecto a la expresión concreta del pedido y presentación de requisitos formales:

“El administrado” ha indicado que, sobre “el predio” funciona la Institución Educativa N.º 8190 “Sol Naciente”, lo cual fue corroborado en la inspección técnica efectuada en campo el 18 de diciembre del 2024 (Ficha Técnica N.º 00337-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de diciembre del 2024).

En ese sentido, el Ministerio de Educación ha cumplido con presentar los requisitos establecidos en los artículos 100º y 89º de “el Reglamento”, así como en la Directiva.

30. Que, en consecuencia, ha quedado demostrado que “el administrado” cumple con los requisitos de forma y de fondo; en consecuencia, corresponde aprobar la **resignación en vías de regularización** de “el predio” a favor del **MINISTERIO DE EDUCACIÓN**, para que siga funcionando la **Institución Educativa N.º 8190 “Sol Naciente”**; dicho acto de administración es beneficioso económico y socialmente para el Estado, puesto que los predios estatales en principio deben servir para el cumplimiento de los fines y deberes del Estado en beneficio de la población,

31. Que, de conformidad con el numeral 152.1 del artículo 152º de “el Reglamento”, la administración de los predios estatales puede ser otorgadas a plazo determinado o indeterminado en atención a la naturaleza de la finalidad para el uso o servicio público requerido, correspondiendo en el presente caso otorgar la reasignación de la administración de “el predio” a **plazo indeterminado**, en razón a que el fin público que brindará es permanente en el tiempo;

Respecto de las obligaciones de “el administrado”

32. Que, por otro lado, es necesario establecer las obligaciones que emanan de la aprobación del presente procedimiento administrativo de reasignación, los cuales se detallan a continuación:

- 32.1. Cumplir con la finalidad o uso asignado al predio, para lo cual, cuando corresponda, debe ejecutar el proyecto de inversión dentro del plazo indicado;
- 32.2. 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 subir los documentos necesarios para dicho efecto;
- 32.3. Conservar diligentemente el predio, debiendo asumir los gastos de conservación, mantenimiento de servicios y cualquier otro referido al predio;
- 32.4. Asumir el pago de arbitrios municipales que afecten al predio;
- 32.5. Devolver el predio con todas sus partes integrantes y accesorias sin más desgaste que el de su uso ordinario, al vencimiento del contrato o al extinguirse el derecho otorgado por cualquier causal, conforme a lo señalado en el artículo 67° del Reglamento;
- 32.6. Efectuar la defensa y recuperación judicial y extrajudicial del predio según corresponda; y
- 32.7. Cumplir con las obligaciones contempladas en la resolución que aprueba el acto de administración, así como las demás obligaciones que establezcan en el contrato y por norma expresa.
- 32.8. De igual forma, “el administrado” tiene la obligación de cumplir con el pago de todas las prestaciones tributarias que se generen sobre “el predio”, constituyendo su incumplimiento causal de extinción de la reasignación otorgada².

33. Que, de conformidad con el artículo 155° de “el Reglamento” la reasignación se extingue por: **i)** incumplimiento y/o desnaturalización de la finalidad para la cual se otorgan los predios estatales, **ii)** por incumplimiento de la obligación impuesta para la presentación del expediente del proyecto o ejecución del proyecto; **iii)** vencimiento del plazo; **iv)** por renuncia del beneficiario, **v)** por extinción de la entidad beneficiaria, **vi)** consolidación del dominio; **vii)** por cese de la finalidad, **viii)** por decisión unilateral y de plano derecho por parte de la entidad, por razones de interés público, **ix)** incumplimiento reiterado del pago de los tributos que afectan el predio y **x)** otras que se determinan por norma expresa;

34. Que, mediante Oficio N.° 00376-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL, presentado el 13 de febrero del 2025, “el administrado” reitera el requerimiento de reasignación en vías de regularización de “el predio”;

35. Que, asimismo, corresponde remitir una copia de la presente Resolución a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que evalúe las acciones de su competencia;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley N.° 29151”, “el Reglamento”, “ROF de la SBN”, “la Directiva”, la Resolución N.° 0005-2022/SBN-GG y los Informes Técnicos Legales N.°0126-2025/SBN-DGPE-SDAPE y 0127-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de febrero del 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** por causal de renuncia, formulada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO** respecto del predio de **1 600,00 m²**, ubicado en el Lote 1, Manzana L4 del Asentamiento Humano Sol Naciente de Carabayllo I Etapa, en el distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.° P01269927 del Registro de Predios de la Lima, Zona Registral N.° IX – Sede Lima, y anotado con CUS N.° **34645**, conforme a lo expuesto en los considerandos de la presente resolución.

² Conforme al numeral 2.14 de la Directiva N.° 005-2011-SBN, la entidad afectataria deberá de cumplir con la finalidad de la afectación en uso, asumiendo para ello, entre otros, los gastos tributarios del predio, por lo que la omisión del pago de dichos gastos configuraría el incumplimiento de la finalidad de la afectación en uso, causal de extinción que se encuentra regulada por el numeral 1 del artículo 105° del Reglamento de la Ley N.° 29151 aprobado por Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA, conforme al lineamiento fijado por este despacho mediante el Memorando N.° 3170-2019/SBN-DGPE-SDAPE.

SEGUNDO: DISPONER la **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** por causal de incumplimiento de la finalidad otorgada a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO** respecto del predio de **1 600,00 m²**, ubicado en el Lote 1, Manzana L4 del Asentamiento Humano Sol Naciente de Carabayllo I Etapa, en el distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.º P01269927 del Registro de Predios de la Lima, Zona Registral N.º IX – Sede Lima, y anotado con CUS N.º **34645**, conforme a lo expuesto en los considerandos de la presente resolución.

TERCERO: DISPONER la **REASIGNACIÓN EN VÍAS DE REGULARIZACIÓN** a plazo **INDETERMINADO** a favor del **MINISTERIO DE EDUCACIÓN** respecto del predio de **1 600,00 m²**, ubicado en el Lote 1, Manzana L4 del Asentamiento Humano Sol Naciente de Carabayllo I Etapa, en el distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.º P01269927 del Registro de Predios de la Lima, Zona Registral N.º IX – Sede Lima, y anotado con CUS N.º **34645**, para que siga destinándolo al funcionamiento de la Institución Educativa N.º 8190 “Sol Naciente”, conforme a lo expuesto en los considerandos de la presente resolución.

CUARTO: REMITIR copia de la presente resolución a Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, conforme a lo expuesto en la presente resolución.

QUINTO: REMITIR copia de la presente resolución al Registro de Predios de Lima, Zona Registral N.º IX – Sede Lima, 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. -

Firmado por:
CARLOS ALFONSO GARCÍA WONG
Subdirector
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal