

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0664-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 7 de julio del 2025

VISTO:

El Expediente N.° 709-2024/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento de **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada a la **DIRECCIÓN REGIONAL DE EDUCACIÓN AREQUIPA** por causal de incumplimiento de la finalidad, respecto del predio de **839,26 m²**, ubicado en el Lote 1, Manzana J del Asentamiento Humano Carmen II Congata, distrito de Uchumayo, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la Partida N.° P06059019 del Registro de Predios de Arequipa de la Zona Registral N.° XII - Sede Arequipa, asignado con CUS N.° 6793 (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 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.° 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 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.° 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.° 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, la entonces Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI², mediante Título de Afectación en Uso del 18 de marzo de 2000, afectó en uso “el predio” a favor de la **DIRECCIÓN REGIONAL DE EDUCACION AREQUIPA** (en adelante “la afectataria”), con la finalidad de que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones uso: Centro Educativo, según consta inscrito en el Asiento 00006 de la partida N.° P06059019 del Registro de Predios de Arequipa; de igual forma, en el asiento 00010 de la citada partida figura el dominio a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales;

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

4. Que, mediante Memorándum N.° 02070-2024/SBN-DGPE-SDS del 06 de septiembre del 2024, la Subdirección de Supervisión (en adelante la “SDS”), remitió el Informe de Supervisión N.° 00292-2024/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;

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

6. 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;

7. Que, ahora bien, las causales de extinción se encuentran reguladas en el artículo 155° de “el Reglamento”, tales como: **a) incumplimiento de su finalidad; b) incumplimiento de la obligación impuesta para la presentación del expediente del proyecto; 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, la “SDS” en el “Informe de Supervisión” señaló que, a través del **Informe Preliminar N.° 00281-2024/SBN-DGPE-SDS** del 5 de julio del 2024, se realizó el análisis técnico-legal preliminar de “el predio”, verificando que: **i) El titular registral es el Estado representado por la SBN, tal como se desprende de la Partida N.° P06059019 del Registro de Predios de Arequipa; ii) De las imágenes satelitales disponibles del Google Earth del 14 de marzo del 2024, se aprecia que el citado bien se encuentra ubicado dentro de un entorno urbano en proceso de consolidación y se encontraría en su mayor parte desocupado, apreciándose parte de una vía asfaltada y una edificación cuyas características físicas no es posible determinar”; y, iii) Con Memorándum N.° 01357-2024/SBN-PP del 5 de julio de 2024, emitido por la Procuraduría Pública de la SBN y de la**

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.”

revisión de los antecedentes registrales contenidos en la partida registral antes acotada, se verificó que no existe causal de impedimento para continuar con las actuaciones de supervisión contempladas en la “Directiva de Supervisión”;

9. Que, asimismo, “la SDS” llevó a cabo una supervisión de acto (afectación en uso), para ello inspeccionó “el predio” a efectos de determinar si “la afectataria” cumplió con la finalidad para la cual se le otorgó, producto de la referida inspección emitió la Ficha Técnica N.º 00302-2024/SBN-DGPE-SDS del 25 de julio del 2024, y su respectivo Panel Fotográfico, que sustentan a su vez el “Informe de Supervisión”, el mismo que concluyó que “la afectataria” habría incurrido en la causal de extinción de la afectación en uso descrita en el literal a) del séptimo considerando de la presente resolución, toda vez que, en la inspección técnica se verificó lo siguiente:

“(…) En la inspección in situ, se advierte que el predio no se encuentra cercado, ni delimitado, siendo de libre acceso, al interior del mismo se aprecia que un sector se encuentra ocupado por parte de una vía sin nombre de reciente construcción y por parte de una trocha carrozable, ambas utilizadas por la población de la zona como vía de paso, en el resto del área se observan residuos de basura ubicados en forma dispersa, así como afloramiento rocoso; finalmente el predio no presenta ningún tratamiento y/o equipamiento destinado a educación; así como no cuenta con servicios básicos.

Durante la inspección nos entrevistamos con algunos vecinos de la zona quienes no quisieron identificarse, pero informaron que tienen conocimiento que el predio está destinado a un centro educativo, el cual no se habría construido por cuanto los funcionarios de la Dirección Regional de Educación de Arequipa, informaron a los vecinos que para que haya un colegio se necesita un área mayor a la del predio, por lo que tienen conocimiento que los dirigentes de la zona estarían gestionando ante la Municipalidad Distrital de Uchumayo, dicha modificación. (…)

10. Que, continuando con las acciones de supervisión, la “SDS” informó que con Oficio N.º 01039-2024/SBN-DGPE-SDS del 28 de junio de 2024, notificado el 1 de julio de 2024, dirigido a “la afectataria”, 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;

11. Que, luego se advirtió que “la afectataria” presentó el 16 de septiembre de 2024 el Oficio N.º 2710-2024/GRA/GREA-DGI (S.I. N.º 26729-2024) donde en respuesta a lo solicitado por la “SDS”, adjuntó el Informe N.º 272-2024-UGEL.AN/AGI//INFRA del 05 de septiembre de 2024. emitido por los especialistas de Infraestructura y de Saneamiento Físico Legal de la Unidad de Gestión Educativa Local Arequipa Norte, concluyendo que, habiendo verificado “el predio” este no viene siendo usado para fines de Educación, por las condiciones físicas del terreno que lo convierten casi en inaccesible, ya que la pendiente es bastante pronunciada estando la superficie del terreno sobre los 7m por encima de la vía peatonal y vehicular, además el tipo de suelo es rocoso lo que hace complicado edificar sobre el mismo;

12. Que, de igual manera, la “SDS” mediante Oficio N.º 01056-2024/SBN-DGPE-SDS del 01 de julio de 2024, notificado a través de su mesa de partes virtual el 2 de julio de 2024, requirió información a la Municipalidad Distrital de Uchumayo, 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 para remitir dicha información; en respuesta a lo solicitado, la citada comuna edil remitió el Oficio N.º 42-2024-GAT-MDU del 12 de julio de 2024 (S.I. N.º 20773-2024), mediante el cual informó que de acuerdo a la búsqueda realizada en el padrón general de contribuyentes, verificó que no tiene registrado a ningún contribuyente con “el predio”;

13. Que, posteriormente, mediante el Oficio N.º 01151-2024/SBN-DGPE-SDS del 17 de julio de 2024, notificado por su mesa de partes virtual el 18 de julio de 2024, la “SDS” remitió a “la afectataria”, el Acta de Inspección N.º 00232-2024/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 subnumeral 8 del numeral 3.3 del artículo 3° 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 y su modificatoria⁴, 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) C**uente con edificaciones, así como áreas sin edificaciones dentro de su perímetro; **ii) S**e encuentre bajo la administración de las entidades; **iii) S**e encuentre destinado al cumplimiento de sus fines, a través de oficinas administrativas, archivos, almacenes, depósitos, entre otros, independientemente del título jurídico en virtud del cual ejercen la administración, de su uso efectivo y material de edificación; y, **iv) C**uente con características físicas antes señaladas y sin un uso o destino determinado u otorgados a favor de entes privados, unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común, de titularidad del Estado o de entidades;

16. Que, en tal sentido, considerando los hechos advertidos en la inspección técnica efectuada en “el predio” (Ficha Técnica N.° 00302-2024/SBN-DGPE-SDS del 25 de julio del 2024) este no se encuentra cercado, ni delimitado, siendo de libre acceso sin ocupaciones, asimismo, un sector se encuentra ocupado por parte de una vía y por parte de una trocha carrozable, ambas utilizadas por la población de la zona como vía de paso; por lo que, “el predio” no vendría siendo destinado al uso: educación conforme a la finalidad otorgada en la afectación en uso; **en consecuencia, “el predio” no se encuentra dentro del ámbito del Sistema Nacional de Abastecimiento, siendo esta Superintendencia el ente rector competente para continuar con la evaluación del presente procedimiento;**

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

17. Que, conforme a los actos y conclusiones arribadas por la “SDS”, descritas en los considerandos precedentes, y de la evaluación efectuada por esta Subdirección, se dispuso el inicio del presente procedimiento administrativo y, por tanto, la imputación de cargos contra “la afectataria” con conocimiento a la Dirección General de Infraestructura Educativa del Ministerio de Educación (en adelante “la DGIE del MINEDU”), según consta del contenido del Oficio N.° 08078-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de octubre de 2024 (en adelante el “Oficio 1”), con el cual se requirió los descargos correspondientes, otorgándose un plazo de quince (15) días hábiles, más dos (02) días por el término de la distancia, 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;

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

⁴ Decreto Supremo N.° 050-2025-EF, que modifica el artículo 4° del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1439, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento

18. Que, el “Oficio 1” fue notificado a “la afectataria” a través de su casilla electrónica el 24 de octubre de 2024, conforme consta del Acuse de Notificación; asimismo, la copia del contenido del “Oficio 1” fue notificado a “la DGIE del MINEDU” el 14 de enero de 2025 conforme consta de la Correspondencia-Cargo N.º 01301-2025/SBN-GG-UTD; por tanto, de conformidad con el numeral 21.1) del artículo 21º del “TUO de la LPAG”, se tiene por bien notificado; en consecuencia el plazo para emitir los descargos solicitados en “el Oficio 1”, vencieron el 21 de noviembre del 2024 y 06 de febrero del 2025 respectivamente;

19. Que, de otro lado, como parte del procedimiento, a través del Oficio N.º 08090-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de octubre de 2024, notificado por su casilla electrónica el 24 de octubre de 2024, 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 49º de “el Reglamento”; del mismo modo, se deberá comunicar el resultado de dichas acciones;

20. Que, es importante indicar que, mediante correo electrónico institucional del 26 de febrero de 2025, se incorporó como antecedente administrativo del presente procedimiento el Oficio N.º 02158-2025-MINEDU/DM-PP (S. I. N.º 03528-2025) mediante el cual la Procuraduría Pública del Ministerio de Educación se pronunció ante el Oficio N.º 00325-2025/SBN-DGPE-SDAPE de imputación de cargos emitido por esta Subdirección, respecto al procedimiento de extinción de la afectación en uso otorgada también a la Dirección Regional de Educación Arequipa sobre el CUS 7068 bajo el Expediente N.º 704-2024/SBNSDAPE, alegando que, ***la Gerencia Regional de Educación de Arequipa, como entidad afectataria del predio es la encargada de la administración y obligaciones inherentes del derecho de afectación en uso; por lo tanto, el MINEDU no es la entidad competente para emitir pronunciamiento sobre lo petitionado por su despacho, siendo la Procuraduría Pública del Gobierno Regional de Arequipa, quien realice las acciones en defensa de la Gerencia Regional de Educación de Arequipa;***

21. Que, considerando lo antes expuesto, a través del Oficio N.º 01639-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de febrero de 2025 (en adelante el “Oficio 2”), notificado el 28 de febrero de 2025 a través de su mesa de partes virtual a “la afectataria” conforme consta de la Correspondencia de Cargo N.º 03532-2025/SBN-GG-UTD, esta Subdirección adjunto el “Oficio 1”, a fin de que remita sus descargos ante la imputación de cargos solicitados en el plazo de quince (15) días hábiles, más dos (02) días por el término de la distancia, computados desde el día siguiente de su notificación. Adicionalmente, se le hizo de conocimiento el pronunciamiento de la Procuraduría Pública del Ministerio de Educación indicado en el párrafo que antecede;

22. Que, revisado el Sistema Integrado Documentario (SID) con el que cuenta esta Superintendencia, se advierte que no obra respuesta por parte de “la afectataria” conforme al reporte del 09 de junio del 2025; por lo que, **de acuerdo con el apercibimiento señalado en el “Oficio 2” se evaluará la extinción de la afectación en uso con la información que se cuenta a la fecha;**

23. Que, de la información remitida por la “SDS”, y de la evaluación efectuada por esta Subdirección, se ha evidenciado que “la afectataria” no cumplió con la finalidad de la afectación en uso otorgada, puesto que se verificó lo siguiente:

23.1 “El predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la SBN conforme obra en el asiento 00010 de la Partida N° P06059019 del Registro de Predios de Arequipa.

23.2 Constituye un bien de dominio público afectado en uso a favor de “la afectataria” por COFOPRI para que sea destinado a centro educativo.

23.3 Se verificó que “el predio” no se encuentra cercado, ni delimitado, siendo de libre acceso sin ocupaciones, asimismo, un sector se encuentra ocupado por parte de una vía y por parte de una trocha carrozable, ambas utilizadas por la población de la zona como vía de paso conforme los hechos advertidos en la Ficha Técnica N.º 00302-2024/SBN-DGPE-SDS.

23.4 Conforme obra del reporte del Sistema Integrado Documentario - SID “la afectataria” 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”. Aunado a ello, “la afectataria” se había pronunciado anteriormente indicando que, por las condiciones físicas del terreno lo convierten casi en inaccesible, además el tipo de suelo es rocoso lo que hace complicado edificar sobre el mismo, de acuerdo a los señalado en el décimo primer considerando.

24. Que, en consecuencia, ha quedado probado objetivamente que “el predio” no se encuentra bajo la administración de “la afectataria”, es decir, no viene siendo destinado al uso de **centro educativo**, asimismo, no brindó atención a la imputación de cargos; en consecuencia, 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;**

25. Que, de conformidad con el artículo 67º de “el Reglamento” al emitirse la resolución que declare la extinción de la afectación en uso, el predio debe ser devuelto dentro del plazo de diez (10) días de haber quedado firme la Resolución a la unidad orgánica competente o la SBN, de ser el caso, quien procederá a recibir el predio” de propiedad de la entidad o del Estado mediante la correspondiente Acta de Recepción, de conformidad con “el Reglamento” y el numeral 6.4.6.4 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”;

26. 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 “TUO de la LPAG”, “la Directiva”, Resolución N.º 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N.º 0753-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de julio del 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO: DISPONER la **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada a la **DIRECCIÓN REGIONAL DE EDUCACIÓN AREQUIPA** por causal de incumplimiento de la finalidad, respecto del predio de **839,26 m²**, ubicado en el Lote 1, Manzana J del Asentamiento Humano Carmen II Congata, distrito de Uchumayo, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la Partida N.º P06059019 del Registro de Predios de Arequipa de la Zona Registral N.º XII - Sede Arequipa, asignado con CUS N.º 6793, conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para conocimiento y fines.

TERCERO: COMUNICAR lo resuelto a la Contraloría General de la República, para conocimiento y fines.

CUARTO: REMITIR la presente resolución al Registro de Predios de Arequipa, Zona Registral N.º XII - Sede Arequipa, para su inscripción correspondiente.

QUINTO: 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