CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL
DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN

INFORME DE AUDITORÍA N° 084-2025-2-0190-AC

AUDITORÍA DE CUMPLIMIENTO AL MINISTERIO DE EDUCACIÓN DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA EDUCATIVA-DIGEIE LIMA-LIMA-LIMA

"PROCESOS DE APORTES REGLAMENTARIOS DE HABILITACIONES URBANAS DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN EN LIMA METROPOLITANA, CALLAO E ICA"

PERÍODO: DEL 01 DE FEBRERO DE 2016 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

TOMO I DE III

29 DE AGOSTO DE 2025
LIMA – PERÚ

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"
"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"

0001

INFORME DE AUDITORÍA N° 084-2025-2-0190-AC

"PROCESOS DE APORTES REGLAMENTARIOS DE HABILITACIONES URBANAS DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN EN LIMA METROPOLITANA, CALLAO E ICA"

ÍNDICE

	DENOMINACIÓN	Pág.
I.	**ANTECEDENTES**	
1.1	Origen	4
1.2	Objetivos	4
1.3	Materia de Control, Materia Comprometida y Alcance	5
1.4	De la entidad o dependencia	7
1.5	Notificación de las desviaciones de cumplimento	9
1.6	Aspectos relevantes	10
II.	**DEFICIENCIAS DE CONTROL INTERNO**	13
III.	**OBSERVACIONES**	35
1.	FUNCIONARIA DE LA DISAFIL APROBÓ LA VALORIZACIÓN DE APORTE REGLAMENTARIO REDIMIDO EN DINERO A PESAR DE SU IMPROCEDENCIA POR SUPERAR EL LOTE MÍNIMO NORMATIVO Y CONTAR CON ÁREAS DISPONIBLES PARA EL MINEDU, DONDE VENÍA FUNCIONANDO LA I.E. "MI PEQUEÑO MUNDO", CONLLEVANDO A QUE SE GENEREN DERECHOS A FAVOR DE LA INMOBILIARIA QUE NO CORRESPONDÍAN Y QUE LA REFERIDA INSTITUCIÓN EDUCATIVA PIERDA EL TERRENO Y LA INFRAESTRUCTURA PARA EL SERVICIO EDUCATIVO DE NIÑOS Y NIÑAS DE 3, 4 Y 5 AÑOS DE EDAD, OCASIONANDO PERJUICIO AL SERVICIO EDUCATIVO Y AL PATRIMONIO DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN POR UN MONTO TOTAL DE S/ 633 380,00	35
2.	SERVIDORES DE LA DISAFIL DETERMINARON LAS VALORIZACIONES POR DÉFICIT DE APORTE REGLAMENTARIO GENERANDO EL PAGO DE LA REDENCIÓN EN DINERO A PESAR DE SU IMPROCEDENCIA POR SUPERAR EL LOTE MÍNIMO NORMATIVO Y EXISTIR ÁREAS DISPONIBLES EN EL PROCESO DE HABILITACIONES URBANAS, OCASIONANDO QUE NO SE TRANSFIERAN LOS TERRENOS A FAVOR DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN, AFECTANDO EL PROCESO DE IMPLEMENTACIÓN DE INFRAESTRUCTURA EDUCATIVA Y LIMITANDO EL ACCESO AL SERVICIO EDUCATIVO.	80
3.	LA DISAFIL NO EFECTUÓ ACTOS DE GESTIÓN, ADMINISTRACIÓN, DISPOSICIÓN Y CUSTODIA DE DOCE (12) PREDIOS DE PROPIEDAD DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN PROCEDENTES DE APORTES REGLAMENTARIOS, QUE SE ENCUENTRAN OCUPADOS POR	114

OCI - MINEDU SUPERVISORA COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU JEFE DE COMISIÓN COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU ABOGADA COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU INTEGRANTE ESPECIALISTA COMISIÓN AUDITORA

TERCEROS, OCASIONANDO QUE DICHOS PREDIOS NO SEAN DESTINADOS PARA LOS FINES EDUCATIVOS PÚBLICOS, INCUMPLIENDO LA FINALIDAD PARA LA QUE ESTABAN DESTINADOS, ASÍ COMO, AFECTANDO AL USO EFICIENTE DEL PATRIMONIO ESTATAL Y AL ADECUADO FUNCIONAMIENTO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA.

IV. ARGUMENTOS JURÍDICOS 167

V. IDENTIFICACIÓN DE PERSONAS COMPRENDIDAS EN LOS HECHOS OBSERVADOS 168

VI. CONCLUSIONES 168

VII. RECOMENDACIONES 173

VIII. APÈNDICES 175

OCI - MINEDU SUPERVISORA COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU JEFA DE COMISIÓN COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU ABOGADA COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU ASISTENTE ESPECIALISTA COMISIÓN AUDITORA

INFORME DE AUDITORÍA N° 084-2025-2-0190-AC

"PROCESOS DE APORTES REGLAMENTARIOS DE HABILITACIONES URBANAS DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN EN LIMA METROPOLITANA, CALLAO E ICA"

PERÍODO: DEL 01 DE FEBRERO DE 2016 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

I. ANTECEDENTES

1.1 Origen

La Auditoria de Cumplimiento al Ministerio de Educación – Dirección General de Infraestructura Educativa (Digeie), corresponde a un servicio de control posterior programado en el Plan Anual de Control 2025 aprobado[1] del Órgano de Control Institucional, el mismo que se encuentra registrado en el Sistema de Control Gubernamental-SCG, con la orden de servicio n.° 2-0190-2025-003, habiendo sido comunicado su inicio mediante el oficio n.° 000102-2025-CG/OC0190 de 11 de marzo de 2025, en el marco de lo previsto en la Directiva n.° 001-2022-CG/NORM "Auditoría de Cumplimiento", y el "Manual de Auditoría de Cumplimiento", aprobados mediante la Resolución de Contraloría n.° 001-2022-CG de 7 de enero de 2022, y modificatorias.

1.2 Objetivos

Objetivo General

Determinar si el proceso de los aportes reglamentarios provenientes de las habilitaciones urbanas de Lima Metropolitana, Callao e Ica fueron otorgados a favor del Minedu; así como si la transferencia, registro, saneamiento, administración y el destino de los mismos, se realizaron conforme a la normativa aplicable.

Objetivo Específico 1

Establecer si la Disafil evaluó y verificó el cumplimiento del proceso de transferencia para el trámite de los expedientes presentados por los administrados otorgantes de los terrenos de habilitaciones urbanas entregados como aportes reglamentarios a favor del Minedu.

Objetivo Específico 2

Determinar si los terrenos entregados por aportes reglamentarios a favor del Minedu, cumplieron con el proceso de saneamiento físico y legal, el registro en el SINABIP; así como, si fueron destinados a la finalidad pública, de acuerdo a lo establecido en la normativa aplicable.

[1] Por Resolución de Contraloría n.° 022-2025-CG de 9 de enero de 2025.

Objetivo Específico 3

Establecer si el proceso de redención en dinero de los terrenos provenientes de los aportes reglamentarios, a favor del Minedu fueron debidamente aprobados, transferidos y destinados a la finalidad pública, de acuerdo a lo establecido en la normativa aplicable.

1.3 Materia de Control, Materia Comprometida y Alcance

Materia de Control

La materia de control del presente servicio comprendió el proceso de cesión y transferencia, saneamiento, administración y destino de los terrenos otorgados a favor del Ministerio de Educación-Minedu, provenientes de los Aportes Reglamentarios producto de las habilitaciones urbanas; así como, del proceso de redención por déficit de terrenos de aportes reglamentarios redimidos en efectivo; los mismos que se encuentran bajo la administración de la Dirección General de Infraestructura Educativa – Digeie y la Dirección de Saneamiento Físico Legal y Registro Inmobiliario – Disafil.

Los Aportes Reglamentarios, tienen como base legal la Ley N.° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, la cual al definir en su artículo 3° a la habilitación urbana como el proceso de convertir un terreno rústico o eriazo en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública, redes para la distribución de gas y redes de comunicaciones, precisa que esta transformación del terreno (de rústico a urbano) exige aportes gratuitos y obligatorios entre otros, para fines de educación, en lotes regulares edificables que constituyen bienes de dominio público del Estado, susceptibles de inscripción en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP).

También la Norma Técnica G.040 DEFINICIONES, del Reglamento Nacional de Edificaciones aprobado mediante Decreto Supremo n.° 011-2006-Vivienda, modificado por Resolución Ministerial n.° 029-2021-Vivienda; la cual define entre otros la "Habilitación Urbana", como *"Proceso de convertir un terreno rústico o eriazo en urbano, mediante obras de accesibilidad, saneamiento, distribución de energía eléctrica e iluminación pública, adicionalmente con redes para la distribución de gas y de comunicaciones, este proceso genera aportes obligatorios y gratuitos para recreación pública, así como para servicios públicos complementarios para educación y otros fines; los cuales son de dominio público y susceptibles de inscripción en el Registro de Predios"*.

Asimismo, el artículo 27°, del capítulo IV: Aportes de Habilitación Urbana, de la Norma GH.020 del Reglamento Nacional de Edificaciones, establece que la entidad beneficiaria de los aportes reglamentarios para educación, es el Ministerio de Educación con un "Lote normativo"[2], el cual podrá ser redimido en dinero cuando dicho aporte sea menor al área

[2] Reglamento Nacional de Edificaciones aprobado mediante Decreto Supremo n.° 011-2006-Vivienda, modificado por Resolución Ministerial n.° 029-2021-Vivienda
"Norma G.040
DEFINICIONES
(...)
Lote normativo: *Área y/o superficie mínima de lote de una habilitación urbana de acuerdo a la zonificación establecida, densidad y uso*

mínima requerida; en tales casos se calculará teniendo en cuenta el valor de tasación arancelaria del metro cuadrado del terreno urbano. Cabe precisar que, a partir del 26 de julio de 2021, se encuentra vigente la Ley 31313 "Ley del Desarrollo Urbano Sostenible", en cuyo numeral 61.4 del artículo 61° Aportes, establece que *"las cesiones obligatorias de aportes no pueden ser redimidas en dinero con la única excepción de los casos en que las áreas de aporte no alcancen el lote mínimo normativo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones o el Plan de Desarrollo Urbano. En este último caso, la redención en dinero se dará considerando el valor comercial del área"*.

Del mismo modo, artículo 1° del Decreto de Urgencia n.° 025-96 de 22 de abril de 1996, estipula que *"Las áreas de terreno que por concepto de aportes reglamentarios deben entregar al Ministerio de Educación las personas naturales o jurídicas que desarrollen procesos de habilitación urbana para fines de vivienda en el territorio nacional constituye patrimonio del estado asignado al Ministerio de Educación, y serán destinados exclusivamente a la construcción de centros educativos"*

Por otra parte, se tiene la Ley N.° 31318 "Ley que regula el saneamiento físico legal de los bienes inmuebles del sector educación destinados a instituciones educativas públicas", tiene por finalidad establecer el procedimiento para regularizar la situación jurídica y física de los predios estatales y bienes inmuebles a favor del Ministerio de Educación; asimismo, en su artículo 9° señala que, el Ministerio de Educación, como ente rector del saneamiento físico-legal de las instituciones educativas públicas, tiene un plazo de diez (10) años para la aplicación de esta ley, contados a partir de su vigencia.

El artículo 5° Creación del Sistema Nacional de Bienes Estatales, del Texto Único ordenado de la Ley 29151 "Ley General del Sistema de Nacional de Bienes Estatales", establece: *"Créase el Sistema Nacional de Bienes Estatales como el conjunto de organismos, garantías y normas que regulan, de manera integral y coherente, los bienes estatales, en sus niveles de Gobierno Nacional, regional y local, a fin de lograr una administración ordenada, simplificada y eficiente, teniendo a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN como ente rector"*. Así como, en su artículo 11° Acciones sobre los bienes estatales, señala que, *"las entidades públicas que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales realizarán los actos de adquisición, administración, disposición, registro y supervisión de los bienes estatales, de acuerdo con lo dispuesto por la presente Ley y su reglamento"*.

Materia Comprometida

La materia comprometida corresponde a que funcionarios y servidores de la Disafil aprobaron la valorización de Aporte Reglamentario remitido en dinero a pesar de su improcedencia, ya que superaba el lote mínimo normativo y contaba con áreas disponibles, en el proceso de habilitaciones urbanas, máxime si venía funcionando una Institución Educativa inicial, ocasionando perjuicio al servicio educativo y al patrimonio del Minedu por un total de S/ 633 380.00; aunado a ello, ocasionó que no se transfieran los terrenos a favor del Minedu, afectando la infraestructura educativa, por consiguiente limitó el acceso al servicio educativo.

Asimismo, la materia comprometida también se relacionó a la falta de adopción de acciones de gestión, administración disposición y custodia por parte de la Disafil, frente a doce (12)

del suelo. Sirve de base para el diseño de las habilitaciones urbanas y para subdivisión de lotes (...)"

predios de propiedad del Minedu provenientes de aportes reglamentarios, los cuales se encuentran ocupados por terceros, afectando el uso del patrimonio estatal y el funcionamiento de la administración pública.

Alcance

La auditoría de cumplimiento comprendió los actos de administración del periodo de 1 de febrero de 2016 al 31 de diciembre de 2024, en los que se evalúo las gestiones hechas a nivel de la Dirección General de Infraestructura Educativa-Digeie y la Dirección de Saneamiento Físico Legal y Registro Inmobiliario – Disafil, examinando las acciones orientadas al proceso de cesión y transferencia, saneamiento, registro, actos de administración y disposición de los terrenos; así como también, del proceso de valorización del aporte reglamentario redimido en efectivo, provenientes de los aportes reglamentarios por habilitaciones urbanas a favor del Ministerio de Educación, efectuados en el periodo comprendido del 1 de febrero de 2016 al 31 de diciembre de 2024.

En cuanto al ámbito geográfico, la Auditoría de Cumplimiento se realizó en la sede de la Digeie y la Dirección de Saneamiento Físico Legal y Registro Inmobiliario – Disafil ubicada en el Jr. Carabaya n.° 650, Cercado de Lima; así como, en las sedes del Ministerio de Educación, ubicados en Av. La Poesía n.° 155 y Calle del Comercio n.° 193, ambos en el distrito de San Borja, en la provincia y departamento de Lima; asimismo, se efectuaron visitas de inspección a predios provenientes de aportes reglamentarios ubicados en los distritos de Ate, Santiago de Surco, La Molina, Pachacamac, Carabayllo, San Martín de Porres, Comas, Lurigancho, pertenecientes a Lima Metropolitana, así como Callao e Ica.

1.4 De la entidad o dependencia

De acuerdo al Reglamento de Organización y Funciones-ROF, del Minedu, la Digeie es el órgano de línea que depende del Despacho Viceministerial de Gestión Institucional, perteneciente al Sector Educación, en el nivel de gobierno nacional, y tiene las funciones[3] siguientes:

- Proponer los criterios para la priorización y focalización para orientar la inversión pública y privada en materia de infraestructura y equipamiento educativo.
- Proponer las políticas y planes en materia de infraestructura y equipamiento educativo, así como realizar el seguimiento a su implementación.
- Formular, difundir y supervisar la aplicación de los documentos normativos de diseño y planeamiento arquitectónico y urbanístico para la construcción, equipamiento y mantenimiento de la infraestructura educativa, en coordinación con los órganos del Despacho Viceministerial de Gestión Pedagógica.
- Conducir y supervisar el proceso de identificación, priorización, promoción y desarrollo de la cartera de proyectos de Asociaciones Público Privadas, Obras por Impuestos y de otros mecanismos vinculados a la inversión público-privada.
- Promover y supervisar las acciones de carácter técnico con las entidades que aportan, donan y transfieren inmuebles a favor del Ministerio; y supervisar el saneamiento físico legal respectivo.

[3] Según los artículos 178° y 180 del Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Educación aprobado con Decreto Supremo n.° 001-2015-MINEDU de 30 de enero de 2015.

- Supervisar el cumplimiento de funciones de las unidades orgánicas a su cargo, en el ámbito de su competencia.
- Diseñar y proponer estrategias comunicacionales en el ámbito de su competencia, conforme a las disposiciones establecidas por el Ministerio.
- Otras que en materia de su competencia le sean asignadas por el Despacho Viceministerial de Gestión Institucional.

Las unidades orgánicas que conforman la Digeie, son las siguientes[4]:

- **Dirección de Planificación de Inversiones:** Es el órgano de línea responsable de formular, supervisar y evaluar la implementación de las políticas, planes y documentos normativos orientados al desarrollo, construcción, operación y mantenimiento de infraestructura educativa en todos los niveles y modalidades de la Educación Básica y de la Educación Superior Pedagógica, Tecnológica y Técnico-Productiva, mediante mecanismos de intervención pública y/o público-privada.

- **Dirección de Normatividad de Infraestructura:** Es el órgano responsable de promover, formular, difundir y supervisar la aplicación de documentos normativos y criterios técnicos de diseño y planeamiento arquitectónico y urbanístico, procedimientos para la construcción, mantenimiento y equipamiento de infraestructura educativa en todos los niveles y modalidades de la educación, con excepción de la educación superior universitaria, en concordancia con los estándares técnicos internacionales, y la normativa arquitectónica y urbanística vigente.

- **Dirección de Saneamiento Físico Legal y Registro Inmobiliario:** Es el órgano responsable de coordinar acciones de carácter técnico con las entidades que aportan, donan y transfieren inmuebles a favor del Ministerio de Educación, y efectuar el saneamiento físico legal respectivo.

  La Disafil tiene las siguientes funciones:

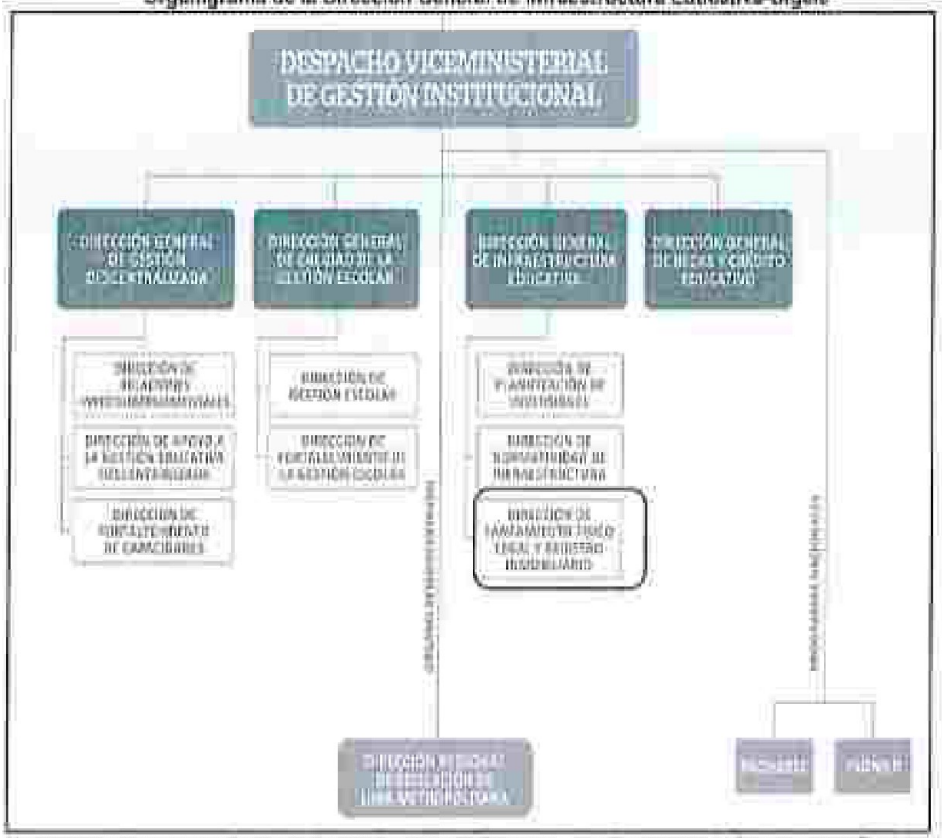
  - Coordinar y realizar acciones de carácter técnico con las entidades que aportan, donan y transfieren inmuebles a favor del Ministerio.
  - Emitir opinión sobre la gestión, administración, adquisición y disposición de inmuebles del Ministerio, en el marco de las normas de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN).
  - Realizar el saneamiento físico-legal de los inmuebles a favor del Ministerio, mediante su inscripción en los Registros Públicos.
  - Administrar y mantener actualizado el registro de inmuebles del Ministerio.
  - Coordinar e informar a los órganos encargados de la formulación y ejecución de Proyectos de Inversión Pública y Privada, la disponibilidad de los inmuebles saneados del Ministerio.
  - Promover y coordinar con los Gobiernos Regionales y Locales el saneamiento físico legal de los inmuebles de su jurisdicción y el desarrollo de sus planes de saneamiento de inmuebles.

[4] De acuerdo a los artículos 181°, 182°, 183°, 185°, 186° y 187° del Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Educación aprobado con Decreto Supremo n.° 001-2015-MINEDU de 30 de enero de 2015.

- Brindar capacitación y apoyo técnico en materias de su competencia.
- Supervisar y evaluar el cumplimiento de la normativa bajo el ámbito de su competencia, e implementar acciones de mejora según corresponda.
- Otras que en materia de su competencia le sean asignadas por la Dirección General de Infraestructura Educativa.

A continuación, se muestra la estructura orgánica gráfica de la Digeie:

Imagen n.° 1
Organigrama de la Dirección General de Infraestructura Educativa-Digeie



Fuente: https://www.gob.pe/institucion/minedu/institucional (Organigrama) y Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Educación aprobado con Decreto Supremo n.° 001-2015-MINEDU de 30 de enero de 2015.

1.5 Notificación de las desviaciones de cumplimiento

En aplicación de las Normas Generales de Control Gubernamental, aprobadas con Resolución de Contraloría n.° 295-2021-CG y modificatorias, la Directiva n.° 001-2022-CG/NORM "Auditoría de Cumplimiento" y el "Manual de Auditoría de Cumplimiento" aprobados con Resolución de Contraloría n.° 001-2022-CG y modificatoria, así como al marco normativo que regula la notificación electrónica emitida por la Contraloría se cumplió con el procedimiento de notificación de las desviaciones de cumplimiento a las personas comprendidas en los hechos observados a fin que formulen sus comentarios o aclaraciones.

La relación de personas comprendidas en las observaciones se presenta en el **Apéndice N°1.**

1.6 Aspectos relevantes

Durante el desarrollo de la auditoria de cumplimiento se ha tomado conocimiento de algunos hechos que por su naturaleza e implicancia tiene relación con los objetivos de la auditoría, por lo que resulta relevante comentarlas, siendo las siguientes:

1.6.1. PREDIO DE APORTE REGLAMENTARIO VIENE SIENDO DESTINADO PARA OTROS FINES, AFECTANDO PATRIMONIO DEL MINEDU Y EL SERVICIO EDUCATIVO.

De la verificación selectiva realizada a la información remitida por la Digeie mediante oficio n.° 0500-2025- MINEDU/VMGI-DIGEIE de 31 de marzo de 2025 **(Apéndice N°4)**, que adjunta el Informe n.° 00420-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de la misma fecha, se identificó que el predio con código de inmueble – CI 1101010136, provenientes de Aportes Reglamentarios y con titularidad a nombre del Ministerio de Educación – Minedu, ubicado en el distrito, provincia y departamento de Ica, se encuentra ocupado por el Centro de Salud mental comunitario "Cristo Moreno de Luren"; el mismo, que también fue constatado en la visita de inspección efectuada por la comisión auditora que obra en la ficha de inspección n.° 074 de 29 de mayo de 2025 **(Apéndice N°5)**.

Al respecto, según el oficio n.° 1321-2022-GORE-ICA-DRE-DG/D de 11 de julio de 2022 **(Apéndice N°6)** que adjunta el informe n.° 87-2022-DGI/UIE de 9 de junio de 2022, la Dirección Regional de Educación de Ica - DREI, remitió a la directora de la Disafil, la solicitud de la dirección regional de salud de Ica referente a la afectación en uso del referido predio, para la atención correspondiente. En el referido informe, indica en una de sus conclusiones lo siguiente: *"3.2 Dentro del distrito de Ica contamos con instituciones educativas de Nivel de Educación Inicial que a la fecha no cuentan con infraestructura educativa para brindar el servicio educativo de este nivel existiendo brecha tanto por calidad como por cobertura, (…)"*; es decir, informó que existe la necesidad de contar con infraestructura para el servicio educativo.

También en el expediente (legajo) se verificó que la DREI suscribió el convenio de cooperación interinstitucional el 4 de agosto de 2022 **(Apéndice N°7)**, con la Dirección Regional de Salud y la Red de Salud Ica, por un periodo de dos (2) años, contados a partir de la suscripción del referido convenio, es decir hasta el 4 de agosto de 2024.

No obstante, posterior a la firma del referido convenio, la Disafil mediante oficio n.° 00390-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 27 de enero de 2023 (MPT2022-EXT-0140680) **(Apéndice N°8)** dirigido a la DREI, con copia a la Procuraduría Pública del Minedu (en respuesta al documento cursado por la DREI), deniega el pedido de afectación en uso y recomienda gestionar su recuperación y

destinar su infraestructura al funcionamiento de una institución educativa; asimismo, gestionó ante la Sunarp la rectificación de la titularidad registral[5] a nombre del Minedu, el mismo que se encuentra registrado con fecha 17 de febrero de 2023.

Por otro lado, la Procuraduría Pública informó a esta comisión auditora, a través del oficio n.° 08753-2025-MINEDU/DM-PP de 4 de junio de 2025 (**Apéndice N°9**), que viene solicitando información a la Disafil *"a través del oficio n.° 8519-2025- MINEDU/DM-PP (...) **a efectos de iniciar acciones legales de existir (...), la cual se encuentra pendiente de atención**"*[6] (el resaltado es nuestro).

Conforme a lo comentado, se revela que la Procuraduría Pública, ha tomado conocimiento del pronunciamiento de la Disafil, de la denegación de pedido de afectación en uso, por lo que viene solicitando información para el inicio de las acciones legales. Respecto a lo cual, se precisa que la Disafil tiene como una de sus funciones establecidas en el ROF, supervisar y evaluar el cumplimiento de la normativa en materia de gestión de predios, siendo del presente caso, los predios de aportes reglamentarios son destinados exclusivamente a la construcción de centros educativos públicos, máxime si existe la necesidad del servicio educativo, conforme lo manifestó la DREI.

II. DEFICIENCIAS DE CONTROL INTERNO

La comisión auditora efectuó la evaluación del control interno a la materia de control, de conformidad con lo dispuesto en la norma de control gubernamental, habiendo identificado las deficiencias de control interno que se detallan seguidamente:

2.1 INSTITUCIONES EDUCATIVAS PÚBLICAS VIENEN BRINDANDO EL SERVICIO EDUCATIVO EN PREDIOS DE APORTES REGLAMENTARIOS NO SANEADOS, AFECTANDO AL USO ADECUADO DEL PATRIMONIO ESTATAL Y EL FUNCIONAMIENTO DEL SERVICIO.

De la revisión selectiva realizada a la información remitida por la Digeie mediante oficio n.° 0500-2025- MINEDU/VMGI-DIGEIE de 31 de marzo de 2025 (**Apéndice N°4**), que adjunta el Informe n.° 00420-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de la misma fecha y la verificación del reporte del Sistema de Gestión de Bienes Inmuebles - SGBI se evidencia que instituciones educativas vienen funcionando en predios provenientes de Aportes Reglamentarios, en condición de no saneados; es decir no cuentan con partida registral, por tanto el Minedu no tiene la titularidad; de los cuales cuarenta y ocho (48) se encuentran el Lima Metropolitana, veintisiete (27) en el Callao y tres (3) en Ica.

Como ejemplo se presentan tres (3) casos, en cuyos predios vienen funcionado instituciones educativas de nivel inicial, con áreas de 1728.70m2 y 756.91m2, que se encuentran ubicados en los distritos de Carabayllo y San Martín de Porres de la provincia y departamento de Lima y uno (1) con área de 755.82m2 que se encuentra en el distrito, provincia y departamento de Ica; asimismo, según el rubro de "observaciones", no se advierten acciones de saneamiento, conforme se muestra en el cuadro siguiente:

[5] que estaba independizado a favor de la DREI
[6] Dicho documento fue emitido el 2 de junio de 2025, es decir durante la ejecución de la presente auditoría

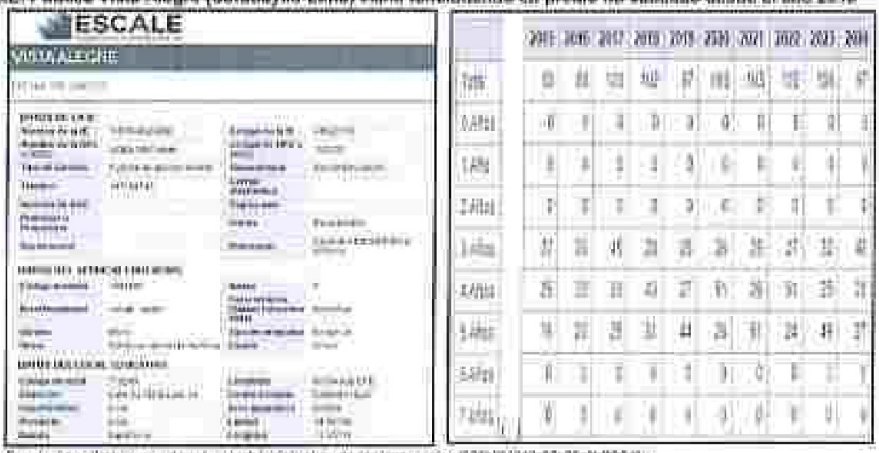
Cuadro N° 1
Información registrada en el SGBI

N.°	Distrito/ Provincia/ Departamento	Código de Inmueble	Estado	Nombre de I. E./ Nivel educativo	Código Modular	Área del terreno m2	Según SGBI en el rubro Observaciones
1	Carabayllo (Lima/Lima)	1501360216	No Saneado	Vista Alegre/ Inicial Jardín	1884661	1728.7	"ACTUALIZADO CON LA PARTIDA P01608543 DONDE EN LA PAG. 139 SE CONTEMPLA UN AREA DE 1728.70M2 A FAVOR DEL MINEDU 12-06-2023".
2	San Martin De Porres (Lima/Lima)	1501350015	No saneado	Mi mundo Feliz Inicial Jardín	1695121	756.91	"10-05-2023: REGISTRADO CON INFORMACIÓN DE ESCALE Y PARTIDA MATRIZ 43980327 DONDE EN EL ASIENTO B00003 EN EL CUADRO DE ÁREAS SE MENCIONA EL APORTE DE 756.90 M2 PARA EL MINEDU".
3	Ilo (Ilo/Ilo)	1101010112	No saneado	542 Virgencita de Yauca Inicial Jardín	1774886	755.82	"EN PROCESO DE SANEAMIENTO - NO CONCLUIDO (FALTA LA DEFINITIVA) CUS 123003 - ACTUALIZADO 11.07.2022 -10.05 2024 ACTUALIZADO MEDIANTE OFICIO N° 1278-2024-GORE-ICA-DRE-OG D (SINAD 316526-2024) -16.5.24 SE ACTUALIZÓ CON OFICIO N° 1115-2024-GORE-ICA-DRE (SINAD 297625-2024) - INDICADOR 1.7 - AESR

Fuente: oficio n.° 0550-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 31 de marzo de 2025 (Apéndice N°3) y https://escale.minedu.gob.pe/locales/reporte/1501360216
Elaborado por: Comisión Auditora

Las referidas instituciones educativas públicas, sin tener la titularidad a nombre del Minedu según la página web del ESCALE[5] vienen brindando servicio educativo[6], en forma continua desde el 2015 y 2019 respectivamente, es decir vienen siendo ocupados y ejercen posesión aproximadamente entre seis (6) y diez (10) años, tal como se muestra en la imagen siguiente:

Imágenes N°s 2 y 3
I.E. Pública Vista Alegre (Carabayllo-Lima) viene funcionando en predio no saneado desde el año 2015

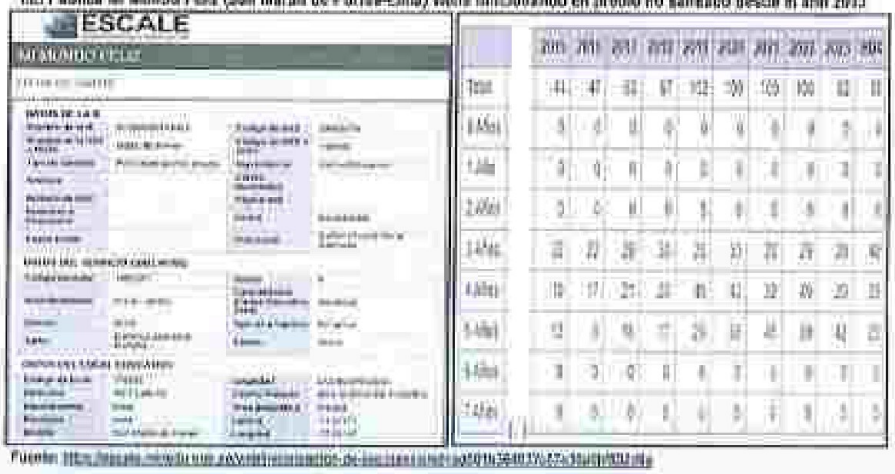


Fuente: https://escale.minedu.gob.pe/web/reportes/evolucion-de-matricula#cod=1501360216

[5] Estadística de la Calidad Educativa, bajo la administración del Ministerio de Educación - Minedu
[6] Conforme fue constatado en las visitas de inspección realizadas por la comisión de control mediante Ficha de Inspección n.° 035, 058 y 073-2025 de 6, 15 y 29 de mayo de 2025 (Apéndice N°16)

Imágenes Nos 4 y 5

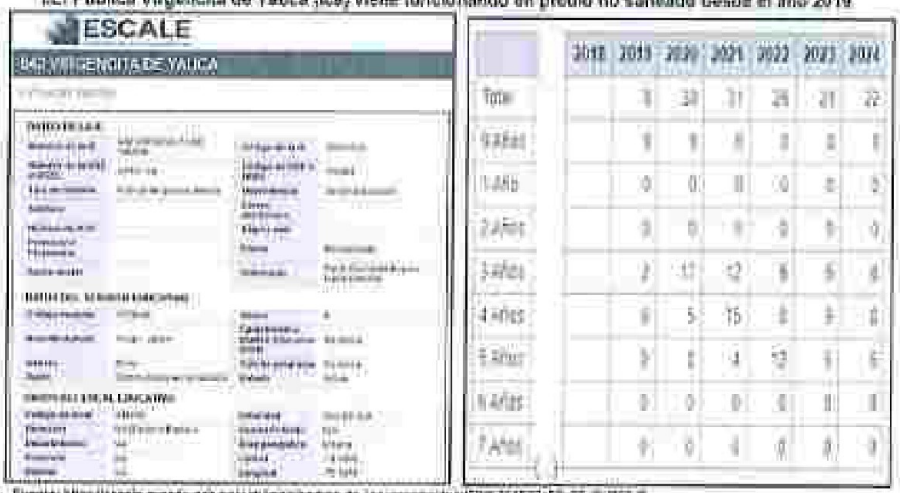
I.E. Pública Mi Mundo Feliz (San Martín de Porres-Lima) viene funcionando en predio no saneado desde el año 2015



Fuente: https://escale.minedu.gob.pe/reconocimiento-de-locales-educativos

Imágenes Nos 6 y 7

I.E. Pública Virgencita de Yauca (Ica) viene funcionando en predio no saneado desde el año 2019



Fuente: https://escale.minedu.gob.pe/reconocimiento-de-locales-educativos

Es de mencionar, que en el cuestionario de control interno el coordinador (e) del equipo de saneamiento físico legal, señaló que no cuenta con un plan de saneamiento físico legal.

La falta de saneamiento físico legal, de los predios donde vienen brindando servicio educativo público, sobre los cuales ejercen posesión por seis (6) y diez (10) años, podrían afectar de manera adversa el objetivo para los que fueron entregados, que es la construcción de centros educativos para brindar el servicio educativo y por ende al patrimonio del Minedu y su finalidad, que puede verse comprometida, pues existe el riesgo de que las instituciones educativas sufran un posible desalojo ante la carencia de titularidad.

Lo expuesto, no es concordante con lo establecido en la normativa siguiente:

- **Resolución de Contraloría n.° 320-2006-CG que aprueba las Normas de Control Gubernamental, publicada el 3 de noviembre de 2006**

  2. NORMA GENERAL PARA EL COMPONENTE EVALUACIÓN DE RIESGOS

  2.1. Planeamiento de la administración de riesgos
  "Es el proceso de desarrollar y documentar una estrategia clara, organizada e interactiva para identificar y valorar los riesgos que puedan impactar en una entidad impidiendo el logro de los objetivos. Se deben desarrollar planes, métodos de respuesta y monitoreo de cambios, así como un programa para la obtención de los recursos necesarios para definir acciones en respuesta a riesgos.
  Comentarios:
  02 El riesgo se define como la posibilidad de que un evento ocurra y afecte de manera adversa el logro de los objetivos de la entidad, impidiendo la creación de valor o erosionando el valor existente. El riesgo combina la probabilidad de que ocurra un evento negativo con cuánto daño causaría (impacto)".

- **Ley N° 31318 - Ley que regula el saneamiento físico-legal de los bienes inmuebles del Sector Educación destinados a instituciones educativas públicas, publicada el 5 de agosto de 2021**

  Artículo 2. Actos inscribibles
  "Se consideran actos inscribibles todos aquellos conducentes a la regularización de la tenencia de la propiedad predial según las normas de la materia en favor del sector educación, para cubrir la demanda de inmuebles para instituciones educativas públicas".

- **Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA – Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicado el 10 de julio de 2019**

  Artículo 21.- Procedimiento especial de saneamiento físico legal de inmuebles estatales
  "21.1 Las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales ejecutan el procedimiento especial de saneamiento físico legal de los bienes inmuebles estatales sean estos de su propiedad, adquiridos bajo cualquier título, y/o en posesión, que se encuentren construidos, ampliados y/o rehabilitados para sus fines públicos". (...)

  Artículo 24.- Competencia de entidades sobre bienes de dominio público
  "Las funciones de saneamiento físico legal, administración, conservación, defensa y recuperación de los bienes de dominio público competen a las entidades responsables del uso público del bien o de la prestación del servicio público, de conformidad con la normatividad aplicable".

OCI - MINEDU SUPERVISORA COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU JEFE DE COMISIÓN COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU ABOGADA COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU INTEGRANTE COMISIÓN AUDITORA

- **Decreto Supremo N° 011-2022-MINEDU, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de la Ley N° 31318, Ley que regula el Saneamiento Físico Legal de Bienes Inmuebles del Sector Educación destinados a Instituciones Educativas Públicas, publicado el 26 de julio de 2022**

  Artículo 6.- Posesión sobre predios estatales y bienes inmuebles
  "En los predios estatales y bienes inmuebles sobre los cuales se presten servicios educativos públicos y que no cuenten con título comprobatorio de dominio u otros derechos a favor del MINEDU, se procede conforme al presente Reglamento, a regularizarse la propiedad a favor del Estado y consiguientemente la inscripción del derecho de afectación en uso a favor del MINEDU".

La situación expuesta afecta al uso adecuado del patrimonio estatal, así como el funcionamiento del servicio educativo, debido a que la Entidad no efectuó acciones para el saneamiento físico legal de los predios donde vienen funcionando instituciones educativas públicas, que tampoco cuentan con un planeamiento para su ejecución.

2.2 INFORMACIÓN REGISTRADA EN EL SISTEMA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES DEL MINEDU, SE ENCUENTRA DESACTUALIZADA, ADVIRTIÉNDOSE QUE EN ALGUNOS PREDIOS NO CUENTAN CON SU EXPEDIENTE (LEGAJO) Y OTROS CON ACCIONES INCONCLUSAS, SITUACIÓN QUE AFECTA LA CONFIABILIDAD Y TRANSPARENCIA DE LA INFORMACIÓN EN LA ADMINISTRACIÓN DE LOS PREDIOS.

De la revisión selectiva a la información contenida en la base de datos del SGBI alcanzada por la Disafil[8] (al 31 de diciembre de 2024) y del expediente (legajo) de los predios, se identificó que treinta y cuatro (34) registros se encuentran con información desactualizada; diez (10) predios no cuentan con expedientes (legajos) y ocho (8) predios figuran con acciones inconclusas, tal como se detallan a continuación:

De los registros que se encuentran con información desactualizada

Según la información remitida mediante oficio n.° 00074-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 15 de enero de 2025 **(Apéndice N°11)**, que adjunta el informe n.° 00035-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 14 de enero de 2025, así como la base de datos del sistema del SGBI administrado por el equipo de trabajo de administración del registro inmobiliario de la Disafil, y de las visitas de inspección selectivas efectuadas por parte de la comisión auditora a los predios provenientes de Aportes Reglamentarios, en los departamentos de Lima Metropolitana, Callao e Ica, se han identificado treinta y cuatro (34) predios que en el rubro de **"Disponibilidad"** (datos del terreno y la construcción) se han registrado como **"Ocupado"**; sin embargo, de las visitas efectuadas por la comisión auditora a los predios se verificó que, se encuentran **"Desocupados"**; en otros predios aparecen registrados como **"Dato no disponible"** a predios que también se encuentran **"Desocupados"**, otra parte de ellos fueron registrados como **"Desocupados"**, encontrándose en la realidad como **Ocupados** y otro grupo de predios **no fueron**

[8] En el que se encuentran registrados predios bajo la titularidad y administración del Minedu, entre ellos los predios provenientes de Aportes Reglamentarios.

registrados su disponibilidad, encontrándose ellos **Ocupados**. Los predios en dicha condición se detallan en el cuadro siguiente:

Cuadro N° 2
Predios con información desactualizada en el SGBI

N°	Distrito	Datos del inmueble			Datos del Terreno y construcción según el SGBI		Estado durante la visita de inspección auditora
		Código de inmueble	Partida Registral	Área del terreno m2	Condición	Disponibilidad	
1	Carabayllo	1001060148	12706461	1547.14	Habitable	Ocupado	Desocupado
2	Carabayllo	1001060197	12684955	383.61	Habitable	Ocupado	Desocupado
3	Carabayllo	1001060219	12692811	1545.60	-	-	Ocupado
4	Carabayllo	1001060316	12696123	1217.35	Habitable	Ocupado	Desocupado
5	Carabayllo	1001060227	12708617	1200.01	Habitable	Ocupado	Desocupado
6	Carabayllo	1001060241	12815830	2700	Habitable	Ocupado	Desocupado
7	Carabayllo	1001060247	14797571	1200.00	Dato no disponible	Ocupado	Desocupado
8	Carabayllo	1001060253	14801358	409.20	Habitable	Ocupado	Desocupado
9	Carabayllo	1001060254	12724963	1351.19	Habitable	Ocupado	Desocupado
10	Carabayllo	1001060255	14825639	2018.19	Habitable	Ocupado	Desocupado
11	Carabayllo	1001060264	12853147	2014.00	-	-	Desocupado
12	Comas	1001150070	14988478	10700.00	-	-	Ocupado
13	Comas	1001100207	11495257	1383.66	Habitable	Ocupado	Desocupado
14	La Molina	1001140063	11577059	8270.75	Dato no disponible	Dato no disponible	Desocupado
15	La Molina	1001140078	11571070	4365.31	-	Desocupado	Ocupado
16	La Molina	1001140077	11573071	1980.00	Dato no disponible	Dato no disponible	Desocupado
17	Lurigancho	1001190011	12180817	2299.04	Habitable	Ocupado	Desocupado
18	Lurigancho	1001190136	12150078	1994.88	Habitable	Ocupado	Desocupado
19	Lurigancho	1001160137	12153077	1608.5	Habitable	Ocupado	Desocupado
20	Lurigancho	1001190146	12886572	533.12	Habitable	Ocupado	Desocupado
21	Lurigancho	1001190147	11862588	876.88	-	-	Desocupado
22	Lurigancho	1001190149	12652790	14800.57	-	-	Desocupado
23	Lurigancho	1001190152	11852599	853.82	-	-	Ocupado
24	Lurigancho	1001190153	11852600	1008.00	-	-	Desocupado
25	Lurigancho	1001190160	11510372	2860.02	-	-	Desocupado
26	Pachacamac	1001230070	12098822	770	Habitable	Ocupado	Desocupado
27	Pachacamac	1001230072	-	1210	-	Ocupado	Desocupado
28	San Martin de Porres	1001290152	-	1200	Habitable	Desocupado	Ocupado
29	San Martin de Porres	1001290154	13302573	765.45	Habitable	Ocupado	Desocupado
30	Ica	1101010021	11197061	346.78	Dato no disponible	Dato no disponible	Desocupado
31	Ica	1101010135	11180134	1078	Habitable	Desocupado	Ocupado
32	Ica	1101010140	11134081	1180.35	-	-	Ocupado
33	Ica	1101120023	11126827	4181.62	-	-	Desocupado
34	Santiago de Surco	1401020038	64602105	600.00	-	-	Ocupado

Fuente: Información contenida en el Sistema de Gestión de Bienes Inmuebles - SGBI (con corte al 31 de diciembre de 2024).
Elaborado: Comisión auditora.

Es de mencionar, que la mayoría de los datos fueron actualizados durante los años 2022, 2023 y 2024 por el equipo de trabajo de administración del registro inmobiliario, perteneciente a la Disafil; del cual se debe precisar, que según el instructivo[10] *"Realizar el registro y/o actualización en el Sistema de Gestión de Bienes Inmuebles"* el especialista de archivo, tomando en cuenta la conclusión o recomendación del Informe Técnico Legal, debe proceder al registro o actualización de la información del predio y emitirá la constancia de registro de bien o ficha resumen a través del SGBI; siendo que en el presente caso, los datos que se encuentran registrados en el SGBI no serían concordantes con la situación actual de los predios, toda vez, que las inspecciones realizadas, reflejan estados distintos que se muestran en el cuadro precedente.

Por otro lado, conforme a las funciones asignadas a la Disafil, el Reglamento de Organización y Funciones del Minedu[11], en el literal d) del artículo 187° establece como

[10] Aprobado con Oficio n.° 00942-2021-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 30 de marzo de 2021 (PO04.01.03.03.03) **(Apéndice N°12)**
[11] Aprobado con Decreto Supremo N° 001-2015-MINEDU de 31 de enero de 2015.

parte de sus responsabilidades, de ***"Administrar y mantener actualizado el registro de inmuebles del Ministerio"***.

Por lo tanto, la falta de información actualizada y veraz por parte de la Disafil compromete la transparencia de los datos, lo que afecta directamente la confiabilidad de la información para la toma de decisiones respecto a los predios de titularidad del Ministerio de Educación.

Respecto a los predios que no cuentan con expedientes (legajo)

De la información contenida en la base de datos del sistema SGBI administrado por el Equipo de Trabajo de Administración del Registro Inmobiliario de la Disafil, y de la información alcanzada por la Digeie, mediante oficio n° 0500-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE, que adjunta el informe n.° 00420-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL ambos del 31 de marzo de 2025 **(Apéndice N°4)**, se ha identificado que, la Disafil, tiene en el SGBI registrado diez (10) predios provenientes de Aportes Reglamentarios saneados, que **no cuentan con su expediente (legajo)** físico ni digital, del cual la Disafil manifestó lo siguiente: *"(…) **IV. CONCLUSIONES: 4.1** Conforme a la documentación solicitada por el OCI del MINEDU, en relación a los ochenta (80) predios provenientes de aportes reglamentarios a favor del MINEDU, la DISAFIL verifica que se cuenta con el legajo digital de setenta (70) predios y **que no se cuenta con legajo físico ni digital de diez (10) predios.** (…)"*. Los predios que no cuentan con expediente (legajos), se detallan en el cuadro siguiente:

Cuadro N° 3
Predios registrados en el SGBI que no cuentan con legajo

N°	Datos del inmueble							Legajo	
	Código de inmueble	Distrito	Area del terreno m2	Estado	Fecha de adquisición	Fecha de registro	Fecha de actualización	Físico	Digital
1	1501030016	Ate	3940.97	Saneado	22/10/2020	13/04/1999	17/08/2022	No	No
2	1401030003	Ate	2224.8	Saneado	04/04/2018	25/10/2022	07/08/2023	No	No
3	1501060053	Carabayllo	499.26	Saneado	04/5/2018	5/03/2021	11/11/2021	No	No
4	1501060096	Carabayllo	845.5	Saneado	15/03/2022	5/03/2021	30/09/2022	No	No
5	1501060257	Carabayllo	1224.09	Saneado	17/12/2020	8/03/2021	11/11/2021	No	No
6	1501060262	Carabayllo	2918.19	Saneado	07/11/2018	31/05/2022	28/09/2023	No	No
7	1501102067	Comas	1393.68	Saneado	04/09/2018	28/12/2020	03/05/2022	No	No
8	1501150120	Lurigancho	800.05	Saneado	17/07/2018	5/03/2021	11/11/2021	No	No
9	1501150151	Lurigancho	215.95	Saneado	08/01/2020	08/03/2021	11/11/2021	No	No
10	1101010140	Ica	1783.96	Saneado	1/08/2018	10/11/2020	1/07/2024	No	No

Fuente: Información del SGBI (con corte al 31 de diciembre de 2024) e informe n.° 00420-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 31 de marzo de 2025 (Apéndice N°4).
Elaborado por: Comisión Auditora

Asimismo, de la información contenida en el cuadro precedente, se evidencia que, la Coordinación del Equipo de Trabajo de Administración del Registro Inmobiliario de la Disafil, ha registrado en el SGBI del Minedu, un (1) predio en el año 1999 y nueve (9) predios en los años 2020, 2021 y 2022, sin contar con su respectivo y necesario sustento que amerite su registro, asimismo, se verifica que en los años 2021, 2022, 2023 y 2024, los mismos predios fueron actualizados; en ese sentido, dichos predios fueron actualizados sin contar con su respaldo respectivo de tener el informe técnico legal y/o sustento correspondiente, tal como lo establece el instructivo[12] *"Realizar el registro y/o actualización en el Sistema de Gestión de Bienes Inmuebles"*.

[12] Aprobado con Oficio N.° 00942-2021-MINEDU/VMGI-DIGEIE (IPC04.01.03.03.03) **(Apéndice N° 12)**

La ausencia del expediente o legajo impide verificar el sustento legal, técnico y administrativo de la información registrada; esto afecta la confiabilidad del registro y de la información del predio, ya que no hay respaldo formal sobre los actos administrativos u otros antecedentes relevantes del predio; lo cual compromete la confiabilidad, legalidad, transparencia y eficacia de la gestión de los predios del sector educación.

Respecto a los predios con acciones inconclusas

La Digeie[13], proporcionó información de los legajos correspondientes a predios provenientes de aportes reglamentarios a favor del Minedu, en dichos legajos se identificaron ocho (8) predios, donde se verificaron documentos emitidos tanto por la Digeie como por la Disafil, en los cuales se solicitaban a otras dependencias como a las Unidades de Gestión Educativo Local – Ugel, efectuar acciones de custodia, conservación, mantenimiento y uso educativo, sobre los predios que se encuentren dentro de su jurisdicción, e informar de dichas acciones; sin embargo, en los legajos y en el sistema se evidencia que no fueron respondidos; advirtiéndose con ello, que la Disafil, no viene efectuando acciones de seguimiento para el cumplimiento de los objetivos para los que fueron transferidos. Dichos predios, se detallan a continuación:

Cuadro N° 4
Relación de predios que no se realizaron seguimiento

N.°	Código de inmueble (según legajo)	Emitido por la Digeie / Disafil		Dependencia a que fue remitido el documento	Información requerida	Respuesta
		Documento	Fecha			
1	1501360247	Oficio n.° 05743-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL	07/12/2023	UGEL N° 6	Se solicita efectuar acciones de custodia, conservación, mantenimiento y uso educativo del predio ubicado en el distrito de Carabayllo.	No se evidencia respuesta de la Ugel N° 6
2	1501140016	Oficio n.° 05814-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL	12/12/2023	UGEL N° 5	Se solicita efectuar acciones de custodia conservación, defensa, mantenimiento y uso educativo del predio ubicado en el distrito de La Molina.	No se evidencia respuesta de la Ugel N° 5
3	1501350163	Oficio n.° 05931-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL	13/12/2023	UGEL N° 2	Realice acciones de custodia del predio ubicado en el distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima.	No se evidencia respuesta de la Ugel N° 2
4	1501180152	Oficio n.° 05768-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL	08/12/2023	UGEL N° 6	Se solicita efectuar acciones de custodia, conservación, mantenimiento y uso educativo de predios ubicados en el distrito de Lurigancho - Chosica	No se evidencia respuesta de la Ugel N° 6
5	1501430064	Oficio n.° 3089 y 3092-2016-MINEDU/VMGI-DIGEIE	28/12/2016 y 29/12/2016	UGEL N° 7 Pachacamac	Procuraduría Pública del Minedu solicita información Coordinación de cerco perimétrico y retiro de ocupantes en el predio ubicado en Surco.	No se evidencia respuesta de la Ugel N° 07
6	1507460036	Oficio n.° 913-2017-MINEDU/VMGI-DIGEIE	05/05/2017	UGEL N° 7	Requerimiento de opinión en uso de predio ubicado en el distrito de Santiago de Surco.	No se evidencia respuesta de la Ugel N° 07
7	1501460008	Oficio n.° 01258-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL	22/03/2023	UGEL N° 7	Reiterativo requerimiento de información sobre el predio cedido por la IEP Nicolás Piérola Cuzzio	No se evidencia respuesta de la Ugel N° 07
8	1501080214	Oficio n.° 00438-2019-MINEDU/VMGI-DIGEIE	10/06/2019	Municipalidad de Carabayllo	Saneamiento del terreno ocupado por la IE Vista Alegre	No se evidencia respuesta de la Municipalidad de Carabayllo

Fuente: Informe n.° 00420-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 31 de marzo de 2025 (**Apendice N°4**) e informe n.° 00552-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 16 de mayo de 2025 (**Apendice N°13**).
Elaborado por: Comisión Auditora

En ese sentido, se advierte que las dependencias requeridas no dieron respuesta a las

[13] Oficio n.° 0500-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE (**Apendice N°4**), que adjunta el informe n.° 00420-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL, ambos del 31 de marzo de 2025; y oficio n.° 0771-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE (**Apendice N°13**), que adjunta el informe n.° 00552-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL, ambos del 16 de mayo de 2025.

solicitudes formuladas, y a pesar de esta falta de atención, la Disafil no ejecutó acciones que permitieran asegurar el cumplimiento de lo solicitado. Esta inacción limita la capacidad de gestión sobre los predios en cuestión, debilita el proceso de saneamiento físico-legal y pone en riesgo el uso y protección adecuada del patrimonio inmobiliario a cargo del Minedu.

Las situaciones comentadas evidencian la deficiencia en el sistema de gestión de bienes inmuebles, hecho que afecta la integridad y confiabilidad de la información contenida en el SGBI, comprometiendo la trazabilidad y el control de la gestión de predios del Minedu.

Lo expuesto, no es concordante con lo establecido en la normativa siguiente:

- **Normas Generales de Control Interno, aprobadas con Resolución de Contraloría n.° 320-2006-CG, publicadas el 3 de noviembre de 2006, señala lo siguiente:**

"(...)
3. NORMA GENERAL PARA EL COMPONENTE ACTIVIDADES DE CONTROL GERENCIAL
(...)
NORMAS BÁSICAS PARA LAS ACTIVIDADES DE CONTROL GERENCIAL
(...)
3.8. Documentación de procesos, actividades y tareas
"Los procesos, actividades y tareas deben estar debidamente documentados para asegurar su adecuado desarrollo de acuerdo con los estándares establecidos, facilitar la correcta revisión de los mismos y garantizar la trazabilidad de los productos o servicios generados.
01 Los procesos, actividades y tareas que toda entidad desarrolla deben ser claramente entendidos y estar correctamente definidos de acuerdo con los estándares establecidos por el titular o funcionario designado, para así garantizar su adecuada documentación. Dicha documentación comprende también los registros generados por los controles establecidos, como consecuencia de hechos significativos que se produzcan en los procesos, actividades y tareas, debiendo considerarse como mínimo la descripción de los hechos sucedidos, el efecto o impacto, las medidas adoptadas para su corrección y los responsables en cada caso.
02 Cualquier modificación en los procesos, actividades y tareas producto de mejoras o cambios en las normativas y estándares deben reflejarse en una actualización de la documentación respectiva.
(...)
04 La documentación de los procesos, actividades y tareas debe garantizar una adecuada transparencia en la ejecución de los mismos, así como asegurar el rastreo de las fuentes de defectos o errores en los productos o servicios generados (trazabilidad).

3.9. Revisión de procesos, actividades y tareas
Los procesos, actividades y tareas deben ser periódicamente revisados para asegurar que cumplen con los reglamentos, políticas, procedimientos vigentes y demás

requisitos. Este tipo de revisión en una entidad debe ser claramente distinguido del seguimiento del control interno.
Comentarios:

01 Las revisiones periódicas de los procesos, actividades y tareas deben proporcionar seguridad de que éstos se estén desarrollando de acuerdo con lo establecido en los reglamentos, políticas y procedimientos, así como asegurar la calidad de los productos y servicios entregados por las entidades. Caso contrario se debe detectar y corregir oportunamente cualquier desviación con respecto a lo planeado.
(...)

4. NORMA GENERAL PARA EL COMPONENTE DE INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN
(...)
NORMAS BÁSICAS PARA LA INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN

4.1. Funciones y características de la información
La información es resultado de las actividades operativas, financieras y de control provenientes del interior o exterior de la entidad. Debe transmitir una situación existente en un determinado momento reuniendo las características de confiabilidad, oportunidad y utilidad con la finalidad que el usuario disponga de elementos esenciales en la ejecución de sus tareas operativas o de gestión.

Comentarios:
01 La información debe ser fidedigna con los hechos que describe. En este sentido, para que la información resulte representativa debe satisfacer requisitos de oportunidad, accesibilidad, integridad, precisión, certidumbre, racionalidad, actualización y objetividad.
02 Los flujos de información deben ser coherentes con la naturaleza de las operaciones y decisiones que se adopten en cada nivel organizacional. Por ello debe distinguirse que en los niveles inferiores generalmente se realizan actividades programadas que requieren información de carácter operacional. En cambio, en la medida que se asciende en los niveles, se requiere disponer de otro tipo de información orientada al logro de los objetivos estratégicos y de gestión. Por ello requiere ser seleccionada, analizada, evaluada y sintetizada para reducir los grados de incertidumbre que caracterizan a la actividad gerencial en la toma de decisiones, reflejada en la elección de diversas alternativas posibles."
(...)

4.3. Calidad y suficiencia de la información
El titular o funcionario designado debe asegurar la confiabilidad, calidad, suficiencia, pertinencia y oportunidad de la información que se genere y comunique. Para ello se debe diseñar, evaluar e implementar mecanismos necesarios que aseguren las características con las que debe contar toda información útil como parte del sistema de control interno.
(...)".

OCI - MINEDU SUPERVISORA COMISIÓN AUDITORA
OCI - MINEDU JEFE DE COMISIÓN COMISIÓN AUDITORA
OCI - MINEDU ABOGADA COMISIÓN AUDITORA
OCI - MINEDU SERVICIANTE ESPECIALISTA COMISIÓN AUDITORA

Las situaciones comentadas evidencian la deficiencia en el sistema de gestión de bienes inmuebles, hecho que afecta la confiabilidad y transparencia de la información de la administración de los predios, comprometiendo la trazabilidad del mismo; lo que viene dándose ante el inadecuado manejo de la documentación que forma parte de la gestión de predios.

2.3 EXISTEN PREDIOS DE PROPIEDAD DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN PROCEDENTES DE APORTES REGLAMENTARIOS, QUE NO CUENTAN CON CERCO Y CARECEN DE IDENTIFICACIÓN, GENERANDO EL RIESGO DE QUE SEAN INVADIDOS POR TERCEROS Y NO SEAN DESTINADOS EXCLUSIVAMENTE A LA CONSTRUCCIÓN DE CENTROS EDUCATIVOS PÚBLICOS, AFECTANDO A LA FINALIDAD EDUCATIVA PARA LA QUE FUERON DESTINADOS.

Del análisis y revisión selectiva a la información remitida mediante oficio n.° 00074-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 15 de enero de 2025 **(Apéndice N°11)**, que adjunta el informe N.° 00035-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 14 de enero de 2025, así como de la base de datos del sistema SGBI administrado por la Disafil, se han identificado predios que se encuentran saneados e inscritos en el registro de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-Sunarp, a nombre del Minedu, sin que se hayan efectivizado acciones de cautela y custodia; en algunos casos desde el 2004 y con áreas de hasta 4162.62 m²; dicha situación se evidenció, de la verificación física efectuada por la comisión auditora, en la que se constató que diecisiete (17) predios se encuentran con **áreas libres**, aparentemente en estado de abandono, ocho (8) predios cuentan con áreas verdes y seis (6) predios vienen siendo utilizados como áreas deportivas improvisadas; asimismo los predios no cuentan con cercos, letreros o avisos que permitan identificarlos como pertenecientes al Minedu, hecho que podría generar el riesgo de que sean invadidos por terceros y no sean destinados exclusivamente a la construcción de centros educativos públicos, es decir, a la finalidad educativa para la que están destinados. Los hechos indicados se detallan a continuación:

- Los diecisiete (17) predios identificados, que se encuentran en condición de **áreas libres** y que no cuentan con cerco, letreros o alguna señalética que identifique la titularidad del Minedu, se muestra en el cuadro siguiente:

Cuadro n.° 5
Predios derivados de Aportes Reglamentarios en condición de "Vacíos"

N°	Distrito	Datos del inmueble					Ficha de inspección	
		Cód. de inmueble	Código CUS	Partida Registral	Fecha de adquisición	Área	N°	Fecha
1	Santiago de Surco	1501400081	120828	11704035	16/09/2007	729.4	008-2025	23/04/2025
2	La Molina	1501140077	S/N	15376071	14/09/2023	1980.00	014-2025	14/04/2025
3		1501140082	S/N	15376089	14/09/2023	3070.15	015-2025	25/04/2025
4	Pachacamac	1501230070	S/N	13048822	26/06/2013	770.00	029-2025	28/04/2025
5	Carabayllo	1501060159	138448	12136461	26/12/2018	1047.14	025-2025	29/04/2025
6		1501060252	182748	12026006	7/11/2018	2010.19	029-2025	30/04/2025
7		1501060206	182752	13883147	30/10/2018	2054.69	030-2025	30/04/2025
8		1501060197	138457	12884965	11/02/2019	3936.51	065-2025	15/05/2025
9		1501060096	138441	13098123	4/01/2019	1217.35	067-2025	15/05/2025
10	Comas	1501100057	156736	11845267	4/09/2018	1393.65	004-2025	5/05/2025
11	Lurigancho	1501180011	182902	15193817	20/01/2023	2299.94	046-2025	6/05/2025
12		1501180136	182900	12178976	13/07/2021	1994.88	048-2025	8/05/2025
13		1501180149	182947	12527793	29/12/2022	1400.57	045-2025	8/05/2025
14		1501180137	156842	12153377	30/01/2017	1599.58	053-2025	13/05/2025
15		1501180146	155795	12868870	4/12/2020	533.12	050-2025	13/05/2025

N°	Distrito	Datos del inmueble					Ficha de inspección	
		Cód. de inmueble	Código CUS	Partida Registral	Fecha de adquisición	Área	N°	Fecha
16	Ica	1101910021	S/N	11187061	14/10/2022	346.75	022-2025	28/05/2025
17		1101120022	S/N	11124577	16/01/2018	4102.62	076-2025	29/05/2025

Fuente: Información contenida en el Sistema de Gestión de Bienes Inmuebles - SGBI y Fichas de inspección (Apéndice N°14)
Elaborado por: Comisión Auditora

Como muestra, se exponen algunas fotografías de predios ubicados en el distrito de Santiago de Surco y Pachacamac, los cuales se encuentran libres y sin identificación del predio:

Fotografía N° 1
Predio vacío en el distrito de Santiago de Surco, con acumulación de desmonte sin señalética, ni cerco



Fotografía N° 2
Predio vacío en el distrito de Pachacamac, sin señalética, ni cerco



Fuente: Fichas de inspección de la comisión auditora (Apéndice N°14)

- Los ocho (8) predios con **áreas verdes** identificadas, los cuales no cuentan con cerco, letreros o alguna señalética que identifique la titularidad del Minedu, lo que se muestra en el cuadro siguiente:

Cuadro n.° 5
Predios derivados de Aportes Reglamentarios que cuentan con "Áreas verdes"

N°	Distrito	Datos del inmueble					Ficha de inspección	
		Cód. de inmueble	Código CUE	Partida Registral	Fecha de adquisición	Área	N°	Fecha
1	Ate	1501330215	88884	12600893	27/03/2018	746.02	002-2025	21/04/2025
2	Santiago de Surco	1501400081	92808	P03191282	22/01/2005	1019.7	005-2025	23/04/2025
3		1501400039	40284	44802309	30/11/2004	450.00	012-2025	23/04/2025
4	Carabayllo	1501000254	182748	P27041952	23/09/2022	1367.16	025-2025	28/04/2025
5	San Martín de Porres	1501350194	90448	13009323	1/02/2017	789.45	036-2025	6/05/2025
6	Lurigancho	1501180135	105822	11773002	27/01/2017	1002.46	047-2025	8/05/2025
7		1501180147	182945	11892598	16/01/2023	870.86	050-2025	9/05/2025
8		1501180153	182949	11892600	16/01/2023	3068.55	055-2025	13/05/2025

Fuente: Información contenida en el Sistema de Gestión de Bienes Inmuebles - SGBI y Fichas de inspección (Apéndice N°15)
Elaborado por: Comisión Auditora

A continuación, se exponen algunas fotografías de predios con áreas verdes, en el distrito de Santiago de Surco y Lurigancho, los cuales se encuentran sin identificación del predio:

Fotografía N° 3
Predio del Minedu en Santiago de Surco, con áreas verdes y sin identificación



Fotografía N° 4
Predio del Minedu en Lurigancho, con áreas verdes y sin identificación



Fuente: Fichas de inspección de la comisión auditor (Apéndice N°15)

- Los seis (6) predios identificados que pertenecen al Minedu, vienen siendo usados como **áreas deportivas**, los cuales tampoco cuentan con cerco, letreros o alguna señalética que identifique la titularidad del Minedu, lo que se muestra en el cuadro siguiente:

Cuadro N° 7
Predios que vienen siendo usados como "Áreas deportivas"

N°	Distrito	Datos del inmueble					Ficha de inspección	
		Cód. de inmueble	Código CUS	Partida Registral	Fecha de adquisición	Área	N°	Fecha
1	Carabayllo	1501060266	182758	14270599	19/07/2022	3845.45	023-2025	29/04/2025
2		1501060253	157170	14043581	5/03/2018	499.26	027-2025	29/04/2025
3		1501060247	S/N	14797675	17/11/2023	1399.86	028-2025	30/04/2025
4		1501060237	136142	12705817	28/01/2019	1260.61	063-2025	15/05/2025
5		1501060228	105825	13116537	27/01/2017	1021.41	066-2025	15/05/2025
6	Lurigancho	1501180180	S/N	11610372	25/07/2022	2069.92	052-2025	13/05/2025

Fuente: Información contenida en el Sistema de Gestión de Bienes Inmuebles - SGBI y Fichas de inspección (Apéndice N°16)
Elaborado por: Comisión Auditora

Seguidamente, se exponen algunas fotografías de predios que vienen siendo usados como áreas deportivas, en el distrito de Carabayllo y Lurigancho, los cuales se encuentran sin identificación del predio:

Fotografía N° 5
Predio que viene siendo usado como área deportiva del distrito de Carabayllo, sin identificación



Fotografía N° 6
Predio que viene siendo usado como área deportiva del distrito de Lurigancho, sin identificación



Fuente: Fichas de inspección (Apéndice N°15)

La situación expuesta no es concordante con lo establecido en la normativa siguiente:

- **Normas de Control Interno, aprobadas con Resolución de Contraloría n.° 3200-2006-CG, publicada el 3 de noviembre de 2006, señalan:**

  "(...)

  II. MARCO CONCEPTUAL DE LA ESTRUCTURA DE CONTROL INTERNO

  1. DEFINICIÓN Y OBJETIVOS DE CONTROL INTERNO

  Es un proceso integral efectuado por el titular, funcionarios y servidores de una entidad, diseñado para enfrentar a los riesgos y para dar seguridad razonable de que, en la consecución de la misión de la entidad, se alcanzarán los siguientes objetivos gerenciales:

  (...)

  (ii) Cuidar y resguardar los recursos y bienes del Estado contra cualquier forma de pérdida, deterioro, uso indebido y actos ilegales, así como, en general, contra todo hecho irregular o situación perjudicial que pudiera afectarlos.

  (...)

  2. NORMA GENERAL PARA EL COMPONENTE EVALUACIÓN DE RIESGOS

  2.1. Planeamiento de la administración de riesgos

  "Es el proceso de desarrollar y documentar una estrategia clara, organizada e interactiva para identificar y valorar los riesgos que puedan impactar en una entidad impidiendo el logro de los objetivos. Se deben desarrollar planes, métodos de respuesta y monitoreo de cambios, así como un programa para la obtención de los recursos necesarios para definir acciones en respuesta a riesgos."

  (...)

  2.2. Identificación de los riesgos

  "En la identificación de los riesgos se tipifican todos los riesgos que pueden afectar el logro de los objetivos de la entidad debido a factores externos o internos. Los factores externos incluyen factores económicos, medioambientales, políticos, sociales y tecnológicos. Los factores internos reflejan las selecciones que realiza la administración e incluyen la infraestructura, personal, procesos y tecnología."

  (...)"

- **Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicado el 10 de julio de 2019**

"(...)
Artículo 28°.- Aprovechamiento de los bienes estatales y de la asunción de titularidad
Las entidades a las cuales se hace referencia en el artículo 8 de la presente Ley, deben otorgar un eficiente uso y aprovechamiento económico y/o social de sus bienes y de los que se encuentren bajo su administración, conforme a los procedimientos establecidos en el reglamento de la presente Ley y atendiendo a los fines y objetivos institucionales.
(...)

- **Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA que aprueba el Reglamento de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado con, publicado el 11 de abril de 2021.**

"(...)
Artículo 11. Funciones, atribuciones y obligaciones de las entidades
Son funciones, atribuciones y obligaciones de las entidades, las siguientes:
(...)
3. Realizar inspecciones de sus predios y de los que se encuentran bajo su administración para verificar su uso y destino a fin de lograr una eficiente gestión de los mismos.
(...)
CAPÍTULO VII SUPERVISIÓN
Artículo 47.- Actuaciones a cargo de las entidades
Las entidades tienen la obligación de realizar las acciones de custodia (...); así como de verificar el cumplimiento de la finalidad o uso asignado u obligación impuesta en norma legal, o acto aprobado.
(...)

Artículo 85.- Preservación del fin de los predios de dominio público
"Los predios de dominio público deben destinarse para el fin público para el cual están asignados. Las entidades que los administran deben velar por el cumplimiento de dicho fin".
(...)"

La situación comentada genera el riesgo de que los predios del Minedu, procedentes de Aportes Reglamentarios, sean invadidos por terceros y no sean destinados exclusivamente a la construcción de centros educativos públicos, es decir, a la finalidad educativa para la que están destinados, debido a que la Disafil no ha establecido acciones de cautela y custodia dentro de los procedimientos y actividades que regula el proceso de saneamiento, físico y legal de los predios provenientes de Aportes Reglamentarios.

OCI - MINEDU SUPERVISORA COMISIÓN AUDITORA
OCI - MINEDU JEFA DE COMISIÓN COMISIÓN AUDITORA
OCI - MINEDU ABOGADA COMISIÓN AUDITORA
OCI - MINEDU SECRETARIA COMISIÓN AUDITORA

2.4 SERVIDORES DE LA DISAFIL ENCARGADOS DE LAS ACTIVIDADES RELATIVAS A LA GESTIÓN DE LOS BIENES ESTATALES NO CUENTAN CON CERTIFICACIÓN DE PARTE DE LA SBN, GENERANDO EL RIESGO DE QUE NO SE CUMPLA EL PROCEDIMIENTO Y SE AFECTE LA CALIDAD DE LA INFORMACIÓN Y POR ENDE LA TOMA DE DECISIONES SOBRE LOS PREDIOS ASIGNADOS AL MINEDU, PROVENIENTES DE APORTES REGLAMENTARIOS ADMINISTRADOS.

Sobre el particular, según el artículo 37° de la Ley n.° 29151, Ley General de Bienes Estatales, estableció que los funcionarios y servidores encargados de las actividades relativas a la gestión de bienes estatales que, en razón de sus funciones, intervienen directamente en la aplicación de la Ley n.° 29151, deben ser profesionales y técnicos debidamente certificados; y dicha exigencia es a partir del 1 de enero de 2024, conforme indica en la disposición complementaria final de la Resolución n.° 0034-2022/SBN de 8 de abril de 2022; por otro lado el artículo 186° del ROF[14] del Minedu señala que la Disafil es el *"órgano responsable de coordinar acciones de carácter técnico con las entidades que aporten, donan y transfieren inmuebles a favor del Ministerio de Educación, y efectuar el saneamiento físico legal respectivo. Depende de la Dirección General de Infraestructura Educativa"*.

En ese marco, en atención al requerimiento de información efectuado por la comisión auditora, la Disafil comunicó mediante oficio n° 00456-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE de fecha 24 de marzo de 2025 que adjunta el informe n.° 00389-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 24 de marzo de 2025 **(Apéndice N°17)** que la organización interna está compuesta de tres (3) coordinaciones que son: coordinación del Equipo de Trabajo de Saneamiento Físico Legal, coordinación del Equipo de Trabajo de Gestión de Bienes Inmuebles y coordinación del Equipo de Trabajo de Administración del Registro; asimismo, remitió la relación del personal que viene participando en la gestión de predios del Minedu; de cuya verificación y contrastación de la vigencia de certificados de la página web de la SBN https://web.sbn.gob.pe/certificacion-test/public/validar-certificacion, se advierte, que no cuentan con la certificación respectiva, conforme se detalla en el cuadro en el siguiente:

Cuadro N° 8
Personal de Coordinación del Equipo de Trabajo de Saneamiento Físico Legal que no cuenta con acreditación

DNI N°	Cargo que desempeña	Funciones o Actividades que viene desarrollando	Constancia
45648529	Abogada	- Presentar Informes de Diagnóstico, o en su defecto, Informe del Estado Situacional explicando si se diera el caso, las razones por las cuales no haya sido emitido el (los) Diagnóstico(s) de inmuebles nuevos que corresponden a Instituciones Educativas ubicadas topográficamente por COFOPRI en el marco del Convenio de Cooperación Interinstitucional N° 046-2024-MINEDU. - Presentar informe para entidades sinerentes con los alcances Oficio dirigido a SUNARP y Declaración Jurada, o en su defecto, Informe del Estado Situacional explicando si se diera el caso, las razones por las cuales no haya sido emitido el (los) pronunciamiento(s) correspondiente a inmuebles comprendidos en las Instituciones Educativas ubicadas topográficamente por COFOPRI en el marco del Convenio de Cooperación Interinstitucional N° 046-2024-MINEDU. - Presentar informes documentando que terceros de nuevos solicitudes registrales al Sistema SINAD, referidos a Saneamiento Físico Legal de los predios e inmuebles que se encuentran en implementación de la DISAFIL, así como entregar los respectivos Oficios y/o Memorándums.	Sin certificación
29662910	Abogada	- Presentar Informes de Diagnóstico, o en su defecto, Informe del Estado Situacional explicando si se diera el caso, las razones por las cuales no haya sido emitido el (los) Diagnóstico(s) de inmuebles nuevos que corresponden a Instituciones Educativas ubicadas topográficamente por	Sin certificación

[14] Aprobado con Decreto Supremo N° 001-2015-MINEDU.

DNI N°	Cargo que desempeña	Funciones o Actividades que vienen desempeñando	Comentario
		COFOPRI en el marco del Convenio de Cooperación Interinstitucional N° 046-2024-MINEDU - Presentar Informe para anotación preventiva con su respectivo Oficio dirigido a SUNARP y Declaración Jurada, o en su defecto, informe del Estado Situacional explicando si se diera el caso, las razones por las cuales no haya sido emitido dicho(s) anotación(es), correspondiente a inmuebles comprendidos en las Instituciones Educativas levantadas topográficamente por COFOPRI en el marco del Convenio de Cooperación Interinstitucional N° 046-2024-MINEDU. - Presentar Informes respondiendo igual número de nuevas solicitudes ingresadas al Sistema SINAD, referidas a Saneamiento Físico Legal de los predios o inmuebles que se encuentren en la programación de la DISAFIL, así como elaborar sus respectivos Oficios y/o Memorándums.	
46201933	Abogado	- Presentar Informes de Diagnóstico, o en su defecto, Informe del Estado Situacional explicando si se diera el caso, las razones por las cuales no haya sido emitido el Final Diagnóstico(s) de inmuebles nuevos que corresponden a Instituciones Educativas levantadas topográficamente por COFOPRI en el marco del Convenio de Cooperación Interinstitucional N° 046-2024-MINEDU. - Presentar Informe para anotación preventiva con su respectivo Oficio dirigido a SUNARP y Declaración Jurada, o en su defecto, informe del Estado Situacional explicando si se diera el caso, las razones por las cuales no haya sido emitido dicho(s) anotación(es) correspondiente a inmuebles comprendidos en las Instituciones Educativas levantadas topográficamente por COFOPRI en el marco del Convenio de Cooperación Interinstitucional N° 046-2024-MINEDU. - Presentar Informes respondiendo igual número de nuevas solicitudes ingresadas al Sistema SINAD, referidas a Saneamiento Físico Legal de los predios o inmuebles que se encuentren en la programación de la DISAFIL, así como elaborar sus respectivos Oficios y/o Memorándums.	Sin certificación
45144728	Profesional Técnico para el Saneamiento Físico Legal	- Atención de documentos relacionados a aportes reglamentarios. - Evaluación y elaboración de informes, oficios y memorándums relacionados a solicitudes de cesión y transferencias de aportes reglamentarios y/o valorizaciones por déficit del aporte reglamentario a favor del Ministerio de Educación, así como, requerimientos de información, inscripción de dominio y/o independización de predios destinados exclusivos ante los Registros Públicos. - Elaboración de planos y sus correspondientes memorias descriptivas para la inscripción de dominio y/o visación especial de los predios destinados a aportes reglamentarios.	Sin certificación
44402765	Especialista Técnico II en saneamiento Físico Legal	- Evaluar y/o proyectar informes, oficios y memorándum correspondientes a solicitudes referidas a verificaciones por déficit de aportes reglamentarios destinados a Educación, derivados de los procedimientos de habilitaciones urbanas, a nivel nacional. - Evaluar y/o proyectar informes, oficios y memorándum relacionados a solicitudes referidas a cesiones y transferencias de predios que constituyan aportes reglamentarios para Educación, que hayan sido desarrollados en el marco de los procedimientos de habilitaciones urbanas a nivel nacional, así como, para elaborar informes correspondientes a las actas conformantes.	Sin certificación Comprendido en el informe de Auditoría N° 087-2024-3-0190-AC y según informe n.° 00074-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 04 de julio de 2025 sin previsión de certificación para el mes de noviembre de 2025
09469747	Especialista en arquitectura II	- Elaborar informes técnicos legales sobre el estado de saneamiento de los predios de titularidad cedidos en uso y de aquellos que vienen poseyendo el Ministerio de Educación a nivel nacional. - Elaborar memorias descriptivas y planos de: Cartuchi (Búsqueda Catastral), Parametrico, Independización, Acumulación, Rectificación de área y otros, de los predios ocupados por las instituciones educativas a nivel nacional, que permitan regularizar la posesión del Ministerio de Educación, con la inscripción en SUNARP. - Realizar ingresos a las fichas de las instituciones educativas a nivel nacional. - Realizar lecturas de planos, incluso archivados, revisión de expedientes del EGBI, estudio de planos e ingreso y seguimiento a los mismos presentados a la Sunarp para el saneamiento de los predios del MINEDU. - Elaborar informes de conclusión de saneamiento físico legal y disponibilidad de predios destinados a instituciones educativas. - Elaborar informes de respuesta a las solicitudes (SINAD) y consultas efectuadas por la Direcciones Regionales de Educación y/o UGEL, los Gobiernos Regionales y Gobiernos Locales sobre el estado de saneamiento de los predios del Ministerio de Educación en sus jurisdicciones. - entre otros.	Sin certificación
09452471	Especialista en arquitectura	Elaboración de informes respecto al seguimiento y/o culminación de la información técnica que se vienen generando para el Saneamiento Físico Legal de predios o inmuebles de propiedad o adscritos en uso a favor del	Sin certificación

Fuente: oficio n.° 00458-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE de fecha 24 de marzo de 2025 (Apéndice N° 17) e informe n.° 00074-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 04 de julio de 2025 (Apéndice N° 18).
Elaborado por: Comisión de Control

Cuadro n.° 9
Personal de la Coordinación de Gestión de Bienes Inmuebles que no cuenta con acreditación

DNI N°	Cargo que desempeña	Funciones o Actividades que desarrolla	Comentario
09778997	Coordinador legal en gestión de inmuebles	- Asignar expedientes a los profesionales a su cargo. - Planificar en coordinación con los profesionales a su cargo las metas semanales y fases según requerimiento que se suscriban. - Evaluar y revisar los proyectos de informes, oficios y memorándums elaborados por los profesionales a su cargo para atender requerimientos a favor de instancias educativas descentralizadas, administradas, entidades públicas, privadas, órganos y órganos del Estado. - Elaborar informes, oficios y memorándums relacionados a la gestión sobre actos de administración y disposición de predios y bienes inmuebles del Sector Educación en el marco del Sistema Nacional de Bienes Estatales y del Sistema Nacional de Abastecimiento (pedido de información por parte de la Procuraduría Pública del MINEDU, Contraloría de la República, Administrados, entre otras entidades públicas, descargos ante la SBN y OCI, entre otros requerimientos.	Sin certificación Comprendido en el Informe de Auditoría N° 087-2024-3-0190-AC y según informe n.° 00074-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 04 de julio de 2025 sin previsión de certificación para el mes de noviembre de 2025

DNI N°	Cargo que desempeña	Funciones o Actividades que desarrolla	Comentario
		- Entre otros.	
09530711	Especialista técnico Y en saneamiento físico legal de predios - como este	- Visitar terrenos propiedad del Estado y elaborar los planos perimétricos, ubicación ocupación de acuerdo a lo solicitado por el Administrado. - Elaborar los planos de ubicación perimétricos y memoria descriptiva para obtener el derecho de administración de los Predios y/o inmuebles a través de una afectación en uso, reasignación, transferencia, donación, permuta etc. - Evaluar los expedientes relacionados a los actos de adquisición, administración y disposición de los predios y bienes inmuebles del Estado, en el marco del Sistema Nacional de Bienes Estatales y del Sistema Nacional de Abastecimiento. - Revisar los planos de trazado y ubicación elaborados por COFOPRI, Municipalidades Distritales o terceros para determinar los lotes educativos y proyectar la parte técnica en los informes técnicos legales requeridos por la Procuraduría Pública del Minedu, las UGELES, SBN, DOA, MUNICIPALIDADES y demás administrados. - Realizar actividades complementarias que se requieran para el logro del saneamiento físico legal, como proyectar, informes, oficios, memorándums etc. para requerir títulos archivados, búsquedas catastrales y otros documentos técnicos que son necesarios para lograr el saneamiento de un predio a favor del Estado. - Las actividades descritas se realizarán dentro de la normativa vigente, abordando las diferentes tolerancias o pasos establecidos por el Minedu, por el Sistema nacional de Bienes estatales y por el Sistema General de Abastecimiento. - Entre otros.	Sin conformidad Comentado en el Informe de Auditoría N° 287-2024-2-0190-AC y según informe n.° 00014-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 08 de julio de 2025 está previsto su conformidad para el mes de noviembre de 2025.
80310863	Especialista técnico III en saneamiento físico legal	- Revisar planos perimétricos. - Elaboración de memorias descriptivas - Realizar inspecciones a los colegios y/o terrenos de propiedad o ocupados por el Minedu	Sin conformidad
29531205	Ofisumo técnico en notaría	- Elaboración de Planos Perimétricos y Ubicación de Terrenos destinados a Centros Educativos (actual pueden ser rectificados con datos UTM (WGS84 o PSAD56, y sus Memorias Descriptivas correspondientes del Terreno. - Coadyuvar en la ejecución de los trámites destinados a Centros Educativos ubicados en Lima Metropolitana Apoyo en el llenado Documentario a diferentes instituciones como Municipalidades, Ministerio de Vivienda, Ministerio de Educación	Sin conformidad
47680577	Abogado	- Evaluar y/o proyectar informes, oficios, memorándum en atención a los requerimientos de información solicitados a la Dirección de Saneamiento Físico Legal y Registro Inmobiliario en relación a los predios en proyección a afectación en uso al Minedu. - Evaluar y/o proyectar informes, oficios, memorándum en atención a los requerimientos de actos de administración, disposición, adquisición de los predios y/o inmuebles de propiedad del MINEDU o afectados en uso a favor del Minedu, en el marco de las normas del Sistema Nacional de Bienes Estatales y el Sistema Nacional de Abastecimiento. - Revisión de títulos archivados, partidas registrales y/o otros documentos legales, relacionados a los predios de titularidad del Minedu, predios adquiridos por instituciones Educativas Públicas a las cuales se les dio uso educativo o se encuentren ocupados por terceros. - Elaboración de fichas legales sobre los predios afectados en uso a favor del Minedu, conforme a la Recomendación 02 del Informe de Auditoría N.° 143-2023-2-0193-AC denominada "Predios otorgados en afectación en uso al Minedu, que se encuentran en el ámbito de la Unidad de Gestión Educativa Local – UGEL 01".	Sin verificación
41697330	Arquitecto	- Asistencia técnica en la elaboración y revisión de planos, memorias descriptivas de los predios ocupados por instituciones educativas del Minedu o predios que se encuentren en uso o ocupados precariamente por terceros, a fin de atender los requerimientos por la Procuraduría Pública para iniciar las acciones legales correspondientes. - Elaboración de la documentación técnica respecto a los requerimientos de información y documentación para atender los requerimientos presentados por la SBN, en relación al saneamiento de los predios afectados en uso al Minedu, en cumplimiento de directiva conjunta, caso contrario para gestionar la extinción de la afectación ante la SBN. - Elaboración de la documentación técnica respecto a los requerimientos presentados por entidades públicas, dependencias del Minedu, personas naturales y jurídicas respecto a actos de administración y disposición de predios o inmuebles de propiedad o afectados en uso al Minedu, en el marco de las normas del Sistema Nacional de Bienes Estatales y el Sistema Nacional de Abastecimiento. - Entre otros.	Sin conformidad

Fuente: oficio n.° 00656-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE de fecha 24 de marzo de 2025 (Apendice N° 17) e informe n.° 00014-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 04 de julio de 2025 (Apendice N°18)
Elaborado por: Comisión auditora

Cuadro n.° 10
Personal de coordinación de administración del registro inmobiliario que no cuenta con acreditación

DNI N°	Cargo que desempeña	Funciones o Actividades que desarrolla	Comentario
10780480	Coordinador	- Coordinar la gestión, desarrollo e implementación de actividades de la Coordinación del equipo de trabajo de Administración del registro inmobiliario. - Diseñar e implementar procesos operativos para la gestión, registro y actualización de la información de los bienes inmuebles de Infraestructura Educativa en el Sistema de Gestión de Bienes Inmuebles. - Diseño de talleres de gestión estratégica para toma de decisiones a nivel de alta dirección que contribuya con el core de costos del Saneamiento Físico Legal y la ocupación y protección de inversiones en infraestructura educativa. - Coordinación interinstitucional para la interoperabilidad de la información con otras entidades vinculadas al Saneamiento Físico Legal de predios del Estado, para consistencia del informe desde el Sistema de Gestión de Bienes Inmuebles.	Sin conformidad Comentado en el Informe de Auditoría N° 287-2024-2-0190-AC y según informe n.° 00014-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 08 de julio de 2025 está prevista su conformidad para el mes de

DNI N°	Cargo que desempeña	Funciones o Actividades que desarrolla	Comentario
		- Establecer estrategias de gestión y diseño de metodologías operativas orientado al fortalecimiento de capacidades en las ORE que permitan la descentralización del registro y actualización en el Sistema de Gestión de Bienes Inmuebles. - Elaboración de lineamientos y metodologías para la gestión, ejecución y procesamiento de información del Sistema de Gestión de Bienes Inmuebles	noviembre de 2025
[illegible]	Especialista	- Análisis de información alfanumérica relacionada a la documentación técnica y legal del proceso de saneamiento físico legal para el procesamiento en el Sistema de Gestión de Bienes Inmuebles en el marco del cumplimiento de los indicadores de Desempeño en los regiones de La Libertad, Lima Provincia, Pasco y otras regiones - Análisis de información gráfica georreferenciada, relacionada al proceso de saneamiento físico legal para el procesamiento en el GEOVISOR del Sistema de Gestión de Bienes Inmuebles en el marco del cumplimiento de los indicadores de Desempeño en los regiones de La Libertad, Lima Provincia, Pasco y otras regiones. - Acciones técnica y/o capacitación y soporte técnico a los representantes de la ORE por ORI vía UCEI, sobre el procedimiento de registro y actualización de la información en el SGBI.	Sin certificación

Fuente: Oficio n.° 00895-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE de fecha 28 de marzo de 2025 (Apéndice N° 17) e informe n.° 00874-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 04 de julio de 2025 (**Apéndice N° 18**)
Elaborado por: Comisión de Control

Es de precisar que en el Informe de Auditoría N° 297-2024-2-0190-AC ejecutado por el OCI del Minedu, en el periodo 2024, se encuentran incluidas como una de las deficiencias de control interno, la falta de certificaciones de algunos servidores; respecto a lo cual, como parte de las acciones de implementación de la citada auditoría, la Disafil informó al OCI al mediante el informe n.° 00874-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 04 de julio de 2025 (**Apéndice N°18**), que para tres (3) servidores se encuentra prevista su certificación en el mes de noviembre de 2025; adicional a ello, a la fecha servidores vienen ejecutando actividades relativas a la gestión de predios del Minedu, sin contar con la certificación de la SBN, cuya exigencia es obligatoria desde el 1 de enero de 2024.

La situación comentada, no es concordante con lo establecido en la normativa es la siguiente:

- **Normas de Control Interno, aprobadas con la Resolución de Contraloría n.° 320-2006-CG, publicada el 3 de noviembre de 2006, señala:**

"(...)
1. NORMA GENERAL PARA COMPONENTE EL AMBIENTE DE CONTROL
(...)
NORMAS BÁSICAS PARA EL AMBIENTE DE CONTROL
1.6. Competencia profesional
(...)
Comentarios:
01 La competencia incluye el conocimiento, capacidades y habilidades necesarias para ayudar a asegurar una actuación ética, ordenada, económica, eficaz y eficiente, al igual que un buen entendimiento de las responsabilidades individuales relacionadas con el control interno.
(...)"

- **Texto único Ordenado de la Ley n.° 29151, Ley general de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA, publicado el 10 de julio de 2019, señala:**

"(...)
Artículo 37.- Requisitos exigidos a los funcionarios encargados de la gestión de bienes estatales

Los funcionarios y servidores encargados de las actividades relativas a la gestión de bienes estatales que, en razón de sus funciones, intervienen directamente en la aplicación de la Ley 29151, Ley general de bienes Estatales, su reglamento aprobado por Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA, las normas emitidas por el Sistema Nacional de Bienes Estatales y las normas que emita la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, deben ser profesionales y técnicos debidamente certificados, que reúnan como mínimo los siguientes requisitos:

a) Capacitación técnica en el Sistema nacional de Bienes Estatales o gestión patrimonial en general, no menor de (80) horas lectivas.
b) Experiencia laboral en general, no menor de dos años (2) años.
c) Experiencia laboral en gestión de los bienes estatales, no menor a un (1) año.

El procedimiento de certificación es establecido a través de directivas emitidas por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, entidad que administra la base de datos de los profesionales y técnicos que cuenten con la respectiva certificación.
(...)".

- **Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA de 11 de abril de 2021 que aprueba el Reglamento de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicado el 11 de abril de 2021**

"(...)
CAPÍTULO VIII

DESARROLLO DE CAPACIDADES Y CERTIFICACIÓN
(...)
Artículo 52.- Certificación de funcionarios y servidores
52.1 Los profesionales y técnicos encargados de las actividades relativas a la gestión de predios estatales que, en razón de sus funciones intervienen directamente en la aplicación de las normas del SNBE, deben estar debidamente certificados.
(...)" (Subrayado nuestro).

- **Resolución n.° 0034-2022/SBN de 8 de abril de 2022, modifican la Primera Disposición Complementaria y Final de la Directiva N° 00002-2021/SBN, denominada "Disposiciones para el Desarrollo de Capacidades y Certificación de Profesionales y Técnicos encargados de la Gestión de Predios Estatales", publicada el 10 de abril de 2022**

Artículo 1.- Modificación de la Primera Disposición Complementaria y Final de la Directiva N° 00002-2021/SBN

"Modificar la Primera Disposición Complementaria y Final de la Directiva N° 00002-2021/SBN, denominada "Disposiciones para el Desarrollo de Capacidades y Certificación de Profesionales y Técnicos encargados de la Gestión de Predios Estatales", aprobada por la Resolución N° 0078-2021/SBN, la cual tendrá el texto siguiente:

Primera. - La exigencia de certificación contenida en el artículo 37 del TUO de la Ley N° 29151, para los profesionales y técnicos encargados de las actividades relativas a la gestión de predios estatales que, en razón de sus funciones, intervienen directamente en la aplicación de las normas del SNBE, inicia el 01 de enero del 2024".

La condición expuesta, genera que se afecte la calidad de la información que se debe cautelar para la toma de decisiones sobre los predios administrados; situación que se produce debido a la ausencia de procedimientos internos o mecanismos de control que establezcan la obligatoriedad de las competencias profesionales para los servidores que intervienen en la gestión de predios y así dar cumplimiento a la normativa de la materia.

2.5 FALTA DE ACTUALIZACIÓN DE INSTRUMENTOS DE GESTIÓN, POR CUANTO NO CONTEMPLA LA ACTUAL ORGANIZACIÓN DE LA DISAFIL, QUIENES VIENEN REALIZANDO SUS FUNCIONES Y OBLIGACIONES CON NORMATIVAS DE CARÁCTER GENERAL, CONTRATOS Y TÉRMINOS DE REFERENCIA, GENERANDO EL RIESGO DE INCUMPLIMIENTO DE RESPONSABILIDADES EN LA ADMINISTRACIÓN DE LOS PREDIOS DEL MINEDU Y EL LOGRO DE LA FINALIDAD PÚBLICA.

Mediante oficio n.° 00456-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE **(Apéndice N° 17)** que adjunta el informe n.° 00389-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL ambos de 24 de marzo de 2025, la Disafil, comunicó a la comisión auditora que se encuentran organizados a través de tres (3) coordinaciones, que son: coordinación del Equipo de Trabajo de Saneamiento Físico Legal, coordinación del Equipo de Trabajo de Gestión de Bienes Inmuebles y coordinación del Equipo de Trabajo de Administración del Registro, cada uno de ellos, a cargo de un "coordinador", a quienes la dirección de la Disafil, les asignaron diversas actividades mediante memorando múltiple n.° 00008-2024-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 24 de setiembre de 2024 (vigente a la fecha) **(Apéndice N°19)**, para su respectiva ejecución con sus equipos de trabajo.

Sin embargo, de la revisión al ROF aprobado con Decreto Supremo N° 001-2015-MINEDU vigente desde el año 2015 (sin modificaciones a la fecha) en su artículo 187° establecen Disafil de manera general, las funciones de la Disafil, por cuanto no contempla mayor detalle las actividades y/o funciones de los coordinadores y su equipo, conforme se muestra en el cuadro siguiente:

Cuadro n.° 11
Funciones establecidas en el ROF que no están actualizadas con las actividades que viene ejecutando la Disafil

Funciones de la Disafil establecidos en el ROF	Actividades y/o funciones que vienen ejecutando por la Disafil
a) Coordinar y realizar acciones de carácter técnico con las entidades que aportan, donan y transfieren inmuebles a favor del Ministerio. b) Emitir opinión sobre la gestión administrativa, adquisición y disposición de inmuebles del Ministerio, en el marco de las normas de la Superintendencia Nacional de Bienes (SBN). c) Realizar el saneamiento físico legal de los inmuebles a favor del Ministerio, mediante su inscripción en los Registros Públicos. d) Administrar y mantener actualizado el registro de inmuebles del Ministerio. e) Coordinar e informar a los órganos encargados de la formulación y ejecución de Proyectos de Inversión Pública y Privada la disponibilidad de los inmuebles saneados del Ministerio. f) Promover y coordinar con los Gobiernos Regionales y Locales el saneamiento físico legal de los inmuebles de su jurisdicción y el otorgamiento de sus planes de saneamiento de inmuebles. g) Brindar capacitación y apoyo técnico en materias de su competencia.	1. COORDINADOR DEL EQUIPO DE TRABAJO DE SANEAMIENTO FISICO LEGAL - Realizar el saneamiento físico legal (SFL) de los predios e inmuebles destinados a instituciones educativas, efectuando todas las etapas del procedimiento previsto en el TUO de la Ley N° 29151 y la Ley N° 31313 y sus respectivos Reglamentos, así como otras normas relacionadas al SFL, de acuerdo al caso concreto. - Solicitar información técnica y legal a las entidades públicas y privadas que resulte necesaria para el SFL de los predios e inmuebles destinados a instituciones educativas. - Elaborar los documentos técnicos y legales necesarios para efectuar los actos de SFL que se requieran de los predios e inmuebles destinados a instituciones educativas. - Efectuar las notificaciones y publicaciones que correspondan respecto de los actos de SFL de los predios e inmuebles destinados a instituciones educativas que se van a ejecutar. - Evaluar las oposiciones que presenten las entidades o particulares que se consideren afectados con los actos de SFL que se pretende ejecutar, suspendiendo el proceso de SFL hasta la resolución y, en caso de oposición de entidades, derivando los actuados a la SBN para que resuelva, con el respectivo sustento técnico y legal para que tome conocimiento. - Gestionar las inscripciones y anotaciones preventivas y/o definitivas ante los respectivos Registros de Predios, de los actos marcos de SFL de los predios e inmuebles destinados a instituciones educativas. - Elaborar los informes que declaren la disponibilidad de los predios e inmuebles destinados a instituciones educativas que han sido materia de SFL. - Evaluar y atender los requerimientos presentados por entidades públicas, Congreso, Procuraduría Pública y usuarios sobre predios e inmuebles del (UNEDU). - Brindar asistencia técnica a la OTIC, UGEL, Unidades Ejecutoras y otros, sobre los procedimientos de SFL.

Funciones de la Oseafil establecidas en el ROF	Actividades y/o funciones que vienen ejecutando por la Oseafil
b) Supervisar y evaluar el cumplimiento de la normativa bajo el ámbito de su competencia, e implementar acciones de mejora según corresponda. j) Otras que en materia de su competencia le sean asignadas por la Dirección General de Infraestructura.	- Absolver las consultas internas requeridas por DINOR, DIVLAN y externas PRONIED, DIGETEL/PTA, Gobiernos Locales, entre otros sobre saneamiento físico legal de predios e inmuebles ubicados en Regiones. - Revisión y/o orientación de los expedientes con fines de inscripción en el Registro del Margesí del MINEDU a través del Sistema de Gestión de Bienes Inmuebles - SGBI en las Regiones. - Calificar los expedientes técnicos en materia de SFL, en el marco de convocatorias ADITEC correspondiente al ITEM 139 del Anexo 04 – Ficha de Verificación Documentaria de expedientes técnicos – PRONIED. - Evaluar los requerimientos de los aportes reglamentarios de las habilitaciones urbanas (HU) en dafol como en área, en cumplimiento de la Ley N° 29090, el Reglamento Nacional de Edificaciones y la Ley N° 31313 y otras normas afines. Gestionar la inscripción del dominio de los aportes reglamentarios de las habilitaciones urbanas. Participar en las Mesas de Diálogo (convocadas por la Oficina de Diálogo – ODI, en coordinación con PCM y los Gobiernos Locales). - Otras actividades asignadas por el Director de la Dirección de Saneamiento Físico Legal y Registro Inmobiliario.
	2. COORDINADOR DEL EQUIPO DE TRABAJO DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES
	- Evaluar y atender los requerimientos presentados por entidades públicas, personas naturales y jurídicas, o dependencias del MINEDU, respecto a los actos de administración, disposición y adquisición de los predios e inmuebles administrados por el Sector, en el marco de las normas del Sistema Nacional de Bienes Estatales y el Sistema Nacional de Abastecimiento. - Emitir opinión para que el órgano competente del MINEDU resuelva los actos de administración, disposición y adquisición de los predios e inmuebles a favor del Sector, en el marco de las normas del Sistema Nacional de Bienes Estatales y el Sistema Nacional de Abastecimiento. - Elaborar los proyectos y propuestas normativas, que correspondan a la mejora en los procesos a cargo de la DISAFIL; y, - Evaluar y emitir opinión en los requerimientos presentados por las Unidades Ejecutoras del MINEDU u otras entidades públicas que desarrollen proyectos educativos, para la aprobación de donación de inmueble(s) a favor de la Dirección General de Abastecimiento, sobre los predios destinados en uso a favor del MINEDU. - Evaluar y atender los requerimientos presentados por entidades públicas, Congreso, Procuraduría Pública y terceros, sobre predios e inmuebles del MINEDU. - Otras actividades asignadas por el Director de la Dirección de Saneamiento Físico Legal y Registro Inmobiliario.
	3. COORDINADOR DEL EQUIPO DE TRABAJO DE ADMINISTRACIÓN DEL REGISTRO INMOBILIARIO
	- Administrar el registro inmobiliario del MINEDU. - Ejecutar las acciones para la obtención, procesamiento y sistematización de la información alfanumérica, cartográfica, catastral, temática y satelital relacionados a los predios e inmuebles del registro inmobiliario del MINEDU. - Custodiar los Legajos físicos y digitales de la documentación técnica legal del proceso de saneamiento físico legal de los predios bajo la administración o algún tipo de derecho a favor del MINEDU, que sustenten el Registro inmobiliario del MINEDU. - Verificar que el registro y la actualización de la información que se incorpore en el Sistema de Gestión de Bienes Inmuebles cuenten con las especificaciones técnicas, normativas y lineamientos emitidos por el MINEDU y la SBN. - Efectuar la revisión, validación y control de la información alfanumérica y gráfica a través del Sistema de Gestión de Bienes Inmuebles y el "Visor" de bases gráficas, cuando sean realizados directamente y por parte de los IGED. - Emitir Constancia de Registro de predios e inmuebles, otorgados a instituciones educativas a nombre del MINEDU. - Emitir las Fichas Resumen del Registro de predios e inmuebles otorgados a instituciones educativas. - Administrar el Sistema de Gestión de Bienes Inmuebles, Visor gráfico, plataforma virtual de seguimiento del MINEDU. - Evaluar, atender consultas y brindar información contenida en el registro inmobiliario del MINEDU a las entidades privadas y públicas (Congreso, Procuraduría Pública, Ministerio Público, Gobiernos, Gobiernos Regionales, Gobiernos Locales, IGED, entre otros), sobre predios e inmuebles bajo la titularidad del MINEDU o que tengan algún tipo de derecho. - Efectuar provisión de requerimientos y/o procedimientos y/o directivas y/o documentos normativos o de gestión en el ámbito de su competencia. - Otras actividades asignadas por el Director de la Dirección de Saneamiento Físico Legal y Registro Inmobiliario en el marco de sus competencias.

Fuente: memorando múltiple n.° 00006-2024-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 24 de setiembre de 2024 (vigente a la fecha) (Apéndice N°19).
Elaborado por: comisión auditora

Los integrantes de los equipos de trabajo, de las referidas coordinaciones, son contratados bajo la modalidad CAS, D.L. 728 e inclusive ordenes de servicio y vienen realizando funciones y/o actividades en calidad de especialistas técnico, especialistas legales, geógrafo, arquitecto, entre otros.

Es de precisar que la Unidad de Organización y Métodos - Unome[15] mediante oficio n.° 0855-2025-MINEDU/SPE-OPEP de 23 de abril de 2025 (**Apéndice N°20**), que adjunta

[15] Según el artículo 34° del Reglamento de Organización y Funciones-ROF del Minedu aprobado con Decreto Supremo N° 001-2015-

Informe n.° 00091-2025-MINEDU/SPE-OPEP-UNOME de 22 de abril de 2025, comunicó a la comisión auditora, que la Digeie asume las funciones vinculadas a los bienes inmuebles bajo la titularidad o administración de Minedu a través de la Disafil.

Asimismo, la referida unidad, mediante oficio n.°00116-2025-MINEDU/SPE-OPEP-UNOME de 27 de marzo de 2025 **(Apéndice N°21)**, señaló que cuentan con cuatro (4) instructivos *"Evaluar expediente, Elaborar el informe de valorización, Realizar el registro y/o actualización y Realizar la baja del predio"*, aprobados mediante oficio n.° 00942-2021-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 30 de marzo de 2021 (SINAD n.° 41054-2021) **(Apéndice N°22)**; sin embargo, estos habrían sido *"archivados provisionalmente, a la espera de las reuniones de trabajo a efectuarse, con el fin de actualizar dichos procedimientos conforme el cronograma remitido por la UNOME"*, tal como lo señaló el director de la Disafil mediante informe n.° 00035-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 14 de enero de 2025 **(Apéndice N°11)**.

Por otro lado, de la verificación al TUPA del Minedu[15] (vigente a la fecha), se advierte que no contempla procedimientos para aprobar las transferencias de predios provenientes de Aportes Reglamentarios a favor del Minedu, producto de las habilitación urbanas, ni para efectuar valorizaciones por déficit de Aporte Reglamentario en dinero (cuando el área resultante del Aporte sea menor al lote normativo o inexistencia de áreas libres), los cuales vienen ejecutando verificando documentalmente los requisitos y el cálculo de las valorizaciones a solicitud de la parte interesada o administrado, sin realizar previamente un análisis de la normativa, ni verificar la existencia de áreas libres, si estos cumplen con el área mínima del lote normativo para que sean puedan ser redimidos en dinero; es decir, vienen ejecutando, sin seguir un procedimiento específico aprobado; poniendo en riesgo que no se otorguen los predios de Aportes Reglamentarios que corresponden al Minedu para la construcción de centro educativos, de acuerdo a normativa.

También es de mencionar que en el cuestionario de control interno, el coordinador equipo de saneamiento físico y legal de la Disafil, ante la consulta: *"¿se tiene aprobado directivas y/o lineamiento internos que garanticen el correcto procedimiento de cesión y transferencia de aportes reglamentarios provenientes de habilitaciones urbanas?"* señaló que "no" cuentan con dichas normas y adjuntó como sustento de su respuesta, un proyecto de *"lineamientos para la implementación de buenas prácticas del procedimiento de cesión y transferencia de aportes reglamentarios por procedimientos de Habilitación Urbana"*, que fue remitido a la directora de la Disafil mediante correo electrónico institucional de 14 de marzo de 2024[17] **(Apéndice N°22)**.

Por lo tanto, se advierte que la Disafil no cuenta con documentos de gestión actualizados acorde a las necesidades institucionales, donde se establezca claramente el detalle de la

---

MINEDU, entre otras funciones la Unome es responsable de conducir, monitorear, evaluar y asesorar los procesos de desarrollo y modernización organizacional, racional y simplificación administrativa en el Ministerio.

[16] Portal del Estado Peruano - Portal de Transparencia Estándar - PTE

[17] enviada a la comisión auditora mediante correo electrónico institucional de 17 de marzo de 2025 (Apéndice N°23).

ejecución de procedimientos y/o actividades propias para la gestión, administración, disposición, supervisión y/o custodia de los predios bajo la titularidad o administración de Minedu; así como, de las redenciones en caso de déficit (valorizaciones).

La situación comentada, no es concordante con lo establecido en la normativa siguiente:

- **Normas de Control Interno, aprobadas con Resolución de Contraloría n.° 320-2006-CG publicada el 3 de noviembre de 2006, señalan:**

  "3. NORMAS BÁSICAS PARA LAS ACTIVIDADES DE CONTROL GERENCIAL

  3.1. Procedimientos de autorización y aprobación

  "El componente actividades de control gerencial comprende políticas y procedimientos establecidos para asegurar que se están llevando a cabo las acciones necesarias en la administración de los riesgos que pueden afectar los objetivos de la entidad, contribuyendo a asegurar el cumplimiento de éstos.

  (...)

  La responsabilidad por cada proceso, actividad o tarea organizacional debe ser claramente definida, especificamente asignada y formalmente comunicada al funcionario respectivo. La ejecución de los procesos, actividades, o tareas debe contar con la autorización y aprobación de los funcionarios con el rango de autoridad respectiva.

  Comentamos:

  01 La autorización para la ejecución de procesos, actividades o tareas debe ser realizada sólo por personas que tengan el rango de autoridad competente. Las instrucciones que imparten a todos los funcionarios de la institución deben darse principalmente por escrito u otro medio susceptible de ser verificado y formalmente establecido. La autorización es el principal medio para asegurar que las actividades válidas sean ejecutadas según las intenciones del titular o funcionario designado. Los procedimientos de autorización deben estar documentados y ser claramente comunicados a los funcionarios y servidores públicos. Asimismo, deben incluir condiciones y términos, de tal manera que los empleados actúen en concordancia con dichos términos y dentro de las limitaciones establecidas por el titular o funcionario designado o normativa respectiva.

  02 La aprobación consiste en el acto de dar conformidad o calificar positivamente, por escrito u otro medio susceptible de ser verificado y formalmente establecido, los resultados de los procesos, actividades o tareas con el propósito que estos puedan ser emitidos como productos finales o ser usados como entradas en otros procesos. Los procedimientos de aprobación deben estar documentados y ser claramente comunicados a los funcionarios y servidores públicos."

La situación expuesta, genera el riesgo que los servidores de la Disafil inobserven sus responsabilidades en la administración de predios y el logro de la finalidad pública, además de afectar a la administración eficiente de predios; situación que se produce ante la falta de actualización y aprobación de instrumentos de gestión, procedimientos, entre otros.

Cabe señalar, que las deficiencias reveladas no constituyen necesariamente todos los aspectos de control interno que podrían ser situaciones reportables, debido a que estas fueron identificadas selectivamente como resultado de la evaluación de las operaciones, procesos, actividades y sistemas relacionados con los objetivos de la auditoría, y no con el propósito de evaluar en su conjunto la estructura de control interno de la entidad.

III. OBSERVACIONES

1. FUNCIONARIA DE LA DISAFIL APROBÓ LA VALORIZACIÓN DE APORTE REGLAMENTARIO REDIMIDO EN DINERO A PESAR DE SU IMPROCEDENCIA POR SUPERAR EL LOTE MÍNIMO NORMATIVO Y CONTAR CON ÁREAS DISPONIBLES PARA EL MINEDU, DONDE VENÍA FUNCIONANDO LA I.E. "MI PEQUEÑO MUNDO", CONLLEVANDO A QUE SE GENEREN DERECHOS A FAVOR DE LA INMOBILIARIA QUE NO CORRESPONDÍAN Y QUE LA REFERIDA INSTITUCIÓN EDUCATIVA PIERDA EL TERRENO Y LA INFRAESTRUCTURA PARA EL SERVICIO EDUCATIVO DE NIÑOS Y NIÑAS DE 3, 4 Y 5 AÑOS DE EDAD, OCASIONANDO PERJUICIO AL SERVICIO EDUCATIVO Y AL PATRIMONIO DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN POR UN MONTO TOTAL DE S/ 633 380,00

De la revisión selectiva realizada a la información contenida en la base de datos[18] del Sistema de Gestión de Bienes Inmuebles[19], a la documentación de los expedientes[20] (legajos) de predios provenientes de Aportes Reglamentarios[21] a favor del Ministerio de Educación y de las inspecciones físicas selectivas realizadas por la comisión auditora, se advierte que funcionaria de la Dirección General de Infraestructura Educativa mediante la Resolución Directoral n.° 017-2016-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 22 de marzo de 2016 **aprobaron la Valorización del Aporte Reglamentario en dinero a valor arancelario, por el monto de S/ 30 310,46, de área de 886.53 m2, reconociendo como titular y favoreciéndose a la Inmobiliaria Constructora Los Edificadores S.A. ICOESA**, a pesar **que superaba el mínimo del lote normativo y contaba con áreas disponibles para destinar en Aportes Reglamentarios al Minedu**, máxime considerando que el referido predio ubicado en la Mz. C lote 15 de la Urb. Manzanares, del distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, ya se encontraba en posesión y funcionaba la Institución Educativa-I.E. Pública "Mi Pequeño Mundo", desde el año 2009 al 2014 que funcionó como PRONOEI y desde marzo de 2015 como Institución Educativa para niños y niñas de 3, 4 y 5 años de edad, cuya área supera el área mínima de lote normativo de 90 m2 en zonificación Residencia de Densidad Media - RDM, no obstante, fue redimido en dinero, pese a que norma establece que solo se puede efectuar cuando el área de aporte sea menor al área mínima requerida.

En dicha aprobación, no tomaron en consideración que el predio fue destinado como Aporte Reglamentario, al Ministerio de Educación - Minedu, el mismo que fue otorgado por la Municipalidad de Lima Metropolitana mediante **Resolución n.° 344-97-MML-DMDU** de 15

[18] Remitidos por la DIGEIE mediante oficio N° 00374-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 15 de enero de 2025
[19] Sistema informático que resuelve las necesidades operativas para la administración de inmuebles y brinda información relevante para la gestión administrativa de la infraestructura del MINEDU
[20] Remitido por la DIGEIE mediante oficio N° 0500-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 31 de marzo de 2025
[21] Remitido por la DIGEIE mediante oficio N° 0500-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 31 de marzo de 2025

de diciembre de 1997 **(Apéndice N°24)**, en la aprobación de estudios preliminares de habilitación urbana[22], en el que destinó un área de **760.59 m2** ubicado en el lote 15 de la manzana C de la Urbanización Manzanares.

Posteriormente el mencionado aporte, fue aprobado su regularización por la **Municipalidad Distrital de San Martín de Porres,** mediante **Resolución de Alcaldía n.° 2314-2002-AL/MDSMP** de 7 de octubre de 2002 **(Apéndice N°25)**, con la ejecución de obras parciales, disponiendo su inscripción en los registros públicos. Luego la referida municipalidad mediante **Resolución de Subgerencia n.° 441-2014-SGCHU-GDU-MDSMP** de 29 de diciembre de 2014 **(Apéndice N°26)** y su modificatoria la Resolución de Subgerencia n.° 453-2015-SGCHU-GDU/MDSMP de 10 de julio de 2015 **(Apéndice N°27)** aprobó una nueva Regularización de Habilitación Urbana, a solicitud de la Inmobiliaria Constructora Los Edificadores S.A. ICOESA (en adelante Inmobiliaria ICOESA), aprobando un nuevo plano de "ubicación, trazado y lotización", así como **dispuso el pago de déficit de aportes destinado a educación, a redimirse en dinero del área de 886.53m2,** destinada a Educación, con la intervención del Minedu para que se entregue el terreno por un monto muy inferior al que fue materia de venta por la inmobiliaria beneficiada.

Después de ello, antes de la aprobación de la valorización del aporte reglamentario, la citada inmobiliaria el **7 de diciembre de 2015**, efectuó la venta del predio, cuando estaba funcionando la I.E. "Mi Pequeño Mundo" por $ 100 000,00 (dólares americanos) convertido al tipo de cambio[23], por un área de 1111.08 m2, en el que estaba incluido el Aporte Reglamentario del Minedu que es de 886.53m2; en ese sentido, la venta efectuada por metro cuadrado (m2) fue por $ 90,002 y de acuerdo al predio de aporte que es de 886.43 m2, el costo del predio asciende a $79 780,47dólares, cuyo equivalente en soles según el tipo de cambio a esa fecha (Compra 3.371)[24] es de S/ 268 939,97, advirtiéndose con ello, que la Inmobiliaria no tenía la intención de entregar los aportes reglamentarios al Minedu, no obstante que estos eran obligatorios, sino más bien, vendió el predio en su beneficio.

Después de haberse producido la aprobación de la valorización del Aporte Reglamentario redimido en dinero, la Dirección de Saneamiento Físico Legal y Registro Inmobiliario (en adelante Disafil), solicitó a la Unidad de Gestión Educativa Local - UGEL N° 2, la reubicación de la I.E. Mi Pequeño Mundo, a fin de que se entregue el predio a la citada inmobiliaria, en vez de cautelar el predio donde venía funcionando la I.E.; así como, informar técnica y legalmente a la Procuraduría Pública del Minedu para las acciones legales correspondientes contra las resoluciones emitidas por la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres a mérito de la solicitud de la citada inmobiliaria, la que dispuso el pago del déficit de los aportes a redimirse en dinero, permitiendo que se genere un derecho a favor de la Inmobiliaria, que no le correspondía, y que la referida institución pierda el terreno como Aporte Reglamentario y la infraestructura para el servicio educativo que venía operando a favor de niños y niñas de 3, 4 y 5 años de edad y se deje sin uso los cercos perimétricos, módulos educativos, equipamiento, mobiliarios, entre otros, que se adquirieron para el servicio educativo para los niños y niñas de la zona, los que había sido ejecutados por el Programa Nacional de Infraestructura Educativa-PRONIED y la Unidad

[22] Artículo tercero
[23] https://e-consulta.sunat.gob.pe/cl-at-ittipcam/tcS01Alias
[24] Compra 3.371 el 7 de diciembre de 2015 según la Superintendencia de Banca y Seguros - SBS

de Gestión Educativa Local -UGEL N° 2; incumpliendo su finalidad pública ocasionando un perjuicio al patrimonio del Estado por la suma de **S/ 336,936.00** y la afectación a la calidad del servicio educativo que en su trayectoria tuvo hasta ciento veintiséis (126) niños y niñas matriculados, en el primer nivel de la Educación Básica Regular, al perder su centro educativo que contaba con equipamiento, obstaculizando el desarrollo de los niños y niñas de 3, 4 y 5 años que se encuentran en la etapa inicial de la formación educativa.

Lo expuesto, incumple lo establecido en el numeral 1 del artículo 3° de la Ley n.° 29090 y su modificatoria por la Ley 29898, artículos 13 y 80° de la Ley n.° 28044-Ley General de Educación, numerales 1.1. del artículo IV, artículos 3°, 6° y 8° de la Ley N° 27444 - Ley el Procedimiento Administrativo General, el artículo 9º de la Norma TH 010 del Decreto Supremo n.° 011-2006-VIVIENDA, que aprueba 66 Normas Técnicas del Reglamento Nacional de Edificaciones RNE, el artículo 27º de la Norma técnica GH.020 del Decreto Supremo n.° 006-2011-VIVIENDA, que modifica cuatro Normas Técnicas del Reglamento Nacional de Edificaciones, artículos 2° y 53° del Decreto Supremo Nº 011-2012-ED que aprueba el Reglamento de la Ley Nº 28044 Ley General de Educación; artículo 1° del Decreto de Urgencia N.° 025-96, Artículo 4º, 8º, 10º y 13º de la Ordenanza N.° 836-MML y el Anexo n.° 2 - Cuadro n.° 01 del artículo 1° de la Ordenanza Municipal n.° 1015 – MML.

El detalle de los hechos se desarrolla a continuación:

1. **Aportes Reglamentarios otorgados a favor del Ministerio de Educación, producto de Habilitación Urbana.**

   Al respecto, se tiene que la Municipalidad Metropolitana de Lima mediante **Resolución N.° 344-97-MML-DMDU** de 15 de diciembre de 1997[25] **(Apéndice N°24), aprobó los Estudios Preliminares de Habilitación Urbana en Vías de Regularización, del terreno de 43,100.00 m2**, correspondiente a la urbanización "Manzanares", ubicado en el distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima; determinándose en el artículo tercero, lo siguiente: *"De conformidad (...) el Decreto de Alcaldía N.° 134-96-MML de 28 de noviembre de 1996, los interesados deberán gestionar la inscripción Preventiva ante los Registros Públicos de los Aportes Reglamentarios (...) **y para el Ministerio de Educación, constituido por el lote N.° 15 de la Mz. C, con un área de 760.59 m2.** (...)"* (el resaltado es nuestro)

   Posteriormente, la **Municipalidad Distrital de San Martín de Porres,** mediante **Resolución de Alcaldía N.° 2314-2002-AL/MDSMP** de 7 de octubre de 2002 **(Apéndice N°25)**, resolvió en su artículo 1°, lo siguiente: *"**Aprobar la solicitud de Regularización de Habilitación Urbana ejecutada de la Urbanización "Manzanares"** promovida por la empresa inmobiliaria Constructora Los Edificadores S.A.-ICOESA, en adelante "La Inmobiliaria", conforme al Plano N.° 191-97-MML-DGO-DGU, **actualizado con el Plano N.°08-2002DPHU-DDU/MDSMP para su uso de vivienda Residencial de Densidad Media "R-4" y Comercio Vecinal "C-2"(...)"**; en el artículo 2° estableció: *"Autorizar a la inmobiliaria y Constructora Los Edificadores S.A. la ejecución de las obras de Habilitación Urbana de la urbanización Manzanares, cuyo proyecto se aprueba, debiendo sujetarse los trabajos a los planos a que se refiere el artículo anterior (...)"*; así como, en el artículo 6° indica: *"Disponer*

[25] Publicado en el diario El Peruano el 26 de enero de 1998

la inscripción en los Registros Públicos (...) del Ministerio de Educación con el área de 760.59 m2 ubicado en el Lote 15 de la manzana C, (...) ubicados dentro del Programa de Vivienda Urbanización Manzanares" y en el artículo 11° señaló: *"Disponer (...) la inscripción en los Registros Públicos a cuenta de los interesados en un plazo de 30 días contados a partir de su modificación"*.

Asimismo, la subgerencia de catastro y habilitaciones urbanas de la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres, emitió la **Resolución de Subgerencia N.° 441-2014-SGCHU-GDU-MDSMP** de 29 de diciembre de 2014 **(Apéndice N°26)**, mediante la cual aprobó la una nueva Regularización de la Habilitación Urbana, del inmueble con un área de 48,644.69 m2[26]; y en su artículo quinto resolvió: *"DISPONER a la empresa (...) ICOESA, **el pago del déficit** de los aportes a redimirse en dinero para el Ministerio de Educación **(886.53m2)**, (...)"*; dentro de los considerandos, señala que la Inmobiliaria ICOESA presentó una declaración jurada de pago de aportes de 10 de diciembre de 2014 **(Apéndice N°28)**, señalando que el pago correspondiente al déficit de los Aportes Reglamentarios del Minedu, será redimido en dinero, por lo cual deja en garantía de fiel cumplimento los lotes 01 y 09 de la MZ C, lotes 04 y 12 de la Mz. D, lote 06 de la Mz. G y lote 08 de la Mz. L, hasta que efectúe el pago correspondiente, e indica que, **no cuenta con áreas libres** para efectuar los aportes.

Dicha afirmación fue falsa de parte de la **Inmobiliaria ICOESA**, ya que, a esa fecha, en el referido predio venía funcionando el PRONOEI "Mi pequeño Mundo" (desde el 2009). Con esta resolución se regulariza la Habilitación Urbana aprobada con Resolución de Alcaldía N.° 2314-2002-AL/MDSMP[27] de 7 de octubre de 2002 **(Apéndice N°2)**, que fue el área de 43,100.00 m2 por 48,644.69 m2, estableciéndose como área de Aporte Reglamentario para el Minedu de **760.53 m2** a **886.53 m2**, por consiguiente, sí contaba con el área disponible en la regularización de la habilitación urbana.

Posteriormente, el 10 de julio de 2015, mediante la Resolución de Subgerencia N.° 453-**2015**-SGCHU-GDU-MDSMP **(Apéndice N°25)**, modificaron el artículo primero de la Resolución de Subgerencia N.° 441-2014-SGCHU-GDU-MDSMP de 29 de diciembre de 2014 **(Apéndice N°26)**, dejando sin efecto el Plano N.° 159-2014-SGCHU-GDU-MDSMP, y en su reemplazo aprobaron un nuevo Plano N.° 043-2015-SGCHU-GDU-MDSMP, en este plano se puede visualizar que en el **lote 15 mz. C de la urbanización Manzanares el área fue incrementada de 760.53 m2 (del año 2002) a 1 111.08 m2**, el mismo que ya no aparece como Aporte Reglamentario, sino como un lote de vivienda.

Por lo tanto, se evidencia que desde el **15 de diciembre de 2017**[28] el Ministerio de Educación, contaba con el área de Aporte Reglamentario con un área de **760.53 m2**, y con la modificación de plano que fue el **29 de diciembre de 2014**[29] se estableció en **886.53 m2**, el mismo, que corresponde al lote 15 de la manzana C Urb. Manzanares, del distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, donde venía

[26] Considerando el Plano N.° 159-2014-SGCHU-GDU-MDSMP y Memoria descriptiva.
[27] Resolución que si había asignado áreas de terreno como aportes reglamentarios para el sector Educación.
[28] Aprobado con Resolución N.° 344-97-MML-DMDU de 15 de diciembre de 1997 **(Apéndice N°24)** y Resolución de Alcaldía N.° 2314-2002-AL/MDSMP de 7 de octubre de 2002 **(Apéndice N°25)**.
[29] Aprobado con Resolución de Subgerencia N.° 441-2014-SGCHU-GDU-MDSMP de 29 de diciembre de 2014 **(Apéndice N°26)**, modificado con Resolución de Subgerencia N.° 453-2015-SGCHU-GDU-MDSMP de 10 de julio de 2025 **(Apéndice N°27)**.

funcionando el servicio educativo no escolarizado PRONOEI y luego la Institución Educativa – I.E. "Mi Pequeño Mundo"[30] y donde según el Sistema de Estadística de la Calidad Educativa - ESCALE del Minedu, figura la existencia de niños y niñas matriculados desde el año 2009.

2. **Del funcionamiento del PRONOEI e Institución Educativa – IE Mi "Pequeño Mundo" y venta del predio que fue Aporte Reglamentario del Minedu, por parte de la Inmobiliaria ICOESA**

Al respecto, debemos mencionar que según el registro de ESCALE **(Apéndice N°30)**, el servicio educativo no escolarizado PRONOEI "Mi Pequeño Mundo", estuvo funcionando desde el 2009 hasta el 2014[31] y desde marzo de 2015 fue reconocida la I.E. Mi "Pequeño Mundo", ambas instituciones para el servicio educativo para niños y niñas de 3, 4 y 5 años, conforme se detalla a continuación:

- **Del funcionamiento del PRONOEI e I.E. Mi Pequeño Mundo en predio de Aporte Reglamentario**

Según la revisión de la información existente en la base de datos del SGBI del Minedu[32], de los documentos contenidos en el expediente (legajo) con la denominación **C.I. 1501350192**, se evidencia que en el predio de Aporte Reglamentario, ubicado **en el lote 15 de la manzana C, urbanización "Manzanares", distrito San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima**, funcionaba el Programa No Escolarizado de Educación Inicial el **PRONOEI "Mi Pequeño Mundo"**[33], con el código modular n.° 0427603 y con código de la DRE o UGEL N.° 150103, tal como se puede verificar en la página web de Estadística de la Calidad Educativa – ESCALE **(Apéndice N°30)**, cuya imagen se muestra a continuación:

[30] De acuerdo al Acta de donación de 22 de junio de 2014 **(Apéndice N°29)** de la Asociación de Propietarios de Vivienda "Manzanares" se señala que viene funcionando en dicho terreno el PRONEI "Mi pequeño Mundo" desde el año 1997, en posesión por más de 17 años a la fecha.
[31] No obstante, según Acta de donación de 22 de junio de 2014 de la Asociación de Propietarios de Vivienda "Manzanares", que consta en el expediente (legajo) del predio a cargo de la DISAFIL, señaló que viene funcionando en dicho terreno el referido PRONOEI desde el año 1997.
[32] A cargo de la DISAFIL.
[33] Mediante el Acta de donación de 22 de junio de 2014 de la Asociación de Propietarios de Vivienda "Manzanares" **(Apéndice N°29)** se señala que viene funcionando en dicho terreno el PRONEI "Mi pequeño Mundo" desde el año 1997 (...) en posesión por más de 17 años a la fecha.

Imagen N° 8
Datos del PRONOEI "Mi Pequeño Mundo" en ESCALE del Minedu



Fuente:
https://escale.minedu.gob.pe/DatosBasicos/ObtenerDatosBasicos?codLocal=0&idNivel=L3&idTipoGestion=1&idTipoSector=3&idTipoArea=1&idTipoCentroPoblado=1&idTipoCaracteristica=1&idTipoTurno=1&idTipoGestionDependencia=1&idTipoLocalidad=1&idTipoCentroEducativo=1&idTipoCentroEducativoCETPRO=1&idTipoCentroEducativoPRONOEI=1&idTipoCentroEducativoPRONOEIConEscolarizado=1&idTipoCentroEducativoPRONOEISinEscolarizado=1&idTipoCentroEducativoPRONOEIConEscolarizadoSinEscolarizado=1&idTipoCentroEducativoPRONOEIConEscolarizadoSinEscolarizadoConEscolarizado=1&idTipoCentroEducativoPRONOEIConEscolarizadoSinEscolarizadoSinEscolarizado=1&idTipoCentroEducativoPRONOEIConEscolarizadoSinEscolarizadoConEscolarizadoSinEscolarizado=1&idTipoCentroEducativoPRONOEIConEscolarizadoSinEscolarizadoSinEscolarizadoConEscolarizado=1&idTipoCentroEducativoPRONOEIConEscolarizadoSinEscolarizadoSinEscolarizadoSinEscolarizado=1&idTipoCentroEducativoPRONOEIConEscolarizadoSinEscolarizadoSinEscolarizadoSinEscolarizadoConEscolarizado=1&idTipoCentroEducativoPRONOEIConEscolarizadoSinEscolarizadoSinEscolarizadoSinEscolarizadoSinEscolarizado=1&idTipoCentroEducativoPRONOEIConEscolarizadoSinEscolarizadoSinEscolarizadoSinEscolarizadoSinEscolarizadoConEscolarizado=1&idTipoCentroEducativoPRONOEIConEscolarizadoSinEscolarizadoSinEscolarizadoSinEscolarizadoSinEscolarizadoSinEscolarizado=1&idTipoCentroEducativoPRONOEIConEscolarizadoSinEscolarizadoSinEscolarizadoSinEscolarizadoSinEscolarizadoSinEscolarizadoConEscolarizado=1&idTipoCentroEducativoPRONOEIConEscolarizadoSin

Imagen N° 9
Datos de la Institución Educativa "Mi Pequeño Mundo"


ESCALE

MI PEQUEÑO MUNDO

FICHA DE DATOS

DATOS DE LA IE

Nombre de la IE	MI PEQUEÑO MUNDO	Código de la IE	1501350192
Nombre de la DRE o UGEL	UGEL 02 Rímac	Código de DRE o (UGEL)	150182
Tipo de Gestión	Pública de gestión directa	Dependencia	Sector Educación
Teléfono	7345809	Correo electrónico	
Número de RUC Promotor o Propietario		Página web	
Razón social		Persona	Funcionario
		Directorio	Calle Cabaldonia cuadra 02

DATOS DEL SERVICIO EDUCATIVO

Código modular	1894371	Anexo	0
Nivel/Modalidad	Inicial - Jardín	Característica (Centro Educativo PRITE)	No aplica
Género	Mixto	Tipo de programa	No aplica
Turno	Continuo (Solo en la mañana)	Estado	Activo

DATOS DEL LOCAL EDUCATIVO

Código de local	773052	Localidad	MANZANARES
Dirección	Mz C Lote 2	Centro Poblado	URB MANZANARES (CERCADO)
Departamento	Lima	Área geográfica	Urbana
Provincia	Lima	Latitud	-11.96007
Distrito	San Martin de Porres	Longitud	-77.06035

Fuente: https://escale.minedu.gob.pe/fichaModular?cod1894371&anexo0&cod_mod1894371&tipo=ficha&anexo=0 (Apéndice N°32)

Es de precisar que, en la página web del ESCALE (**Apéndice N°32**) registraron por "Lote 2", sin embargo, corresponde al lote "15" de la Mz. C de la Urbanización Manzanares, conforme fue aclarado en su oportunidad mediante el Informe de campo n.° 003-2015-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL-MRL de 30 de junio de 2015 (**Apéndice N°33**), en el que da cuenta a la directora de la Disafil señora Mariane Isabel Vizcarra Gallardo de *"los resultados de la evaluación y verificación en campo del predio destinado a Educación, ubicado en el Lote 15 C (I.E.I. "Mi Pequeño Mundo") de la Urbanización Manzanares, distrito de San Martín de Porres (...)"*, en cuyo numeral 2.5.1 señala: *"Con fecha 20 de abril de 2015, se realizó la inspección y verificación en campo del predio destinado a Educación, el mismo que, se encuentra ubicado en la Calle 2, Manzana C Lote 15 de la Urbanización Manzanares, Distrito de San Martín de Porres"*; asimismo en el numeral 3.1.1 de las conclusiones indica: *"3.1.1 según la ficha ESCALE la I.E.I "Mi Pequeño Mundo" se encuentra ubicado en la Mz C lote 2 Manzanares, signado con Código Modular N° 1894371. Esta ubicación es incongruente con* ***la ubicación real: Mz C lote 15, Urbanización Manzanares, San Martín de Porres***" (el resaltado es nuestro), es decir, con la mencionada verificación se evidencia el funcionamiento de la I.E. "Mi Pequeño Mundo" en el lote 15 de la manzana C, Urbanización Manzanares, San Martín de Porres.

En dicho predio, al estar funcionando la I. E. "**Mi Pequeño Mundo**" (ubicado en la lote 15 de la manzana C de la Urb. Manzanares del distrito de San Martín de Porres) que es proveniente del Aporte Reglamentario a favor del Ministerio de Educación, producto de la habilitación urbana promovida por la Inmobiliaria ICOESA[26], fue registrado en el SGBI del Minedu, con el **Código de Inmueble N.° 1501350192** y se encuentra en condición de "**no saneado**", señalando como "Nombre de la Institución Educativa **Mi Pequeño Mundo**" para el nivel inicial – Jardín, tal como se muestra en la imagen siguiente:

[26] La empresa que se encuentra inscrita en los Registros de personas jurídicas de los Registros públicos de Lima Partida Electrónica N.° 00307904, Ficha N.° N.° 108178 (**Apéndice N°34**)

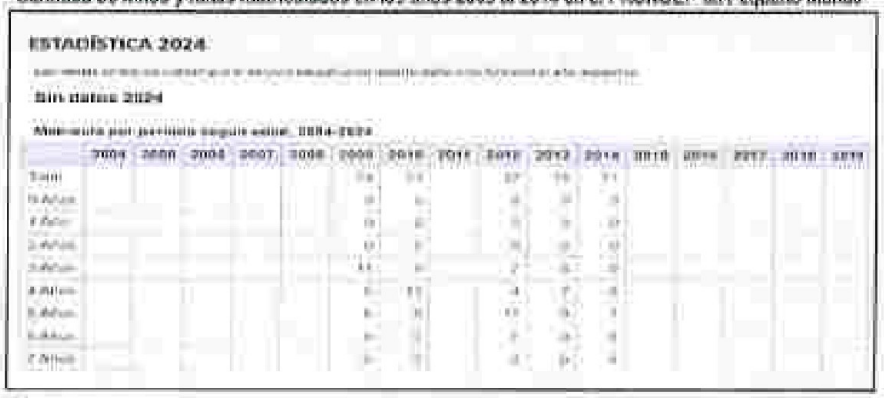
Cuadro N° 12
Información registrada en el SGSI del Minedu al 31 de diciembre de 2024

Código de locales	Categoría local	Estado	Código modular	Nombre de la institución educativa	Nivel educativo de la institución educativa	Departamento	Distrito	Dirección	Sector	Modalidad	Ubicación de la institución educativa	Clasificación del terreno(s)	Área del terreno	Título de propiedad
1581330	FIJO	NO SATISFACTORIO	1924271	MI PEQUEÑO MUNDO	Inicial - Jardín	LIMA	SAN MARTIN DE PORRES	MANZANARES C 15	N	C	APORTES REGLAMENTARIOS	EDIFICACIÓN EDUCATIVA	2604.72	SIN INFORMACIÓN

Fuente: oficio n.° 00074-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 15 de enero de 2025 (Apéndice N°11)

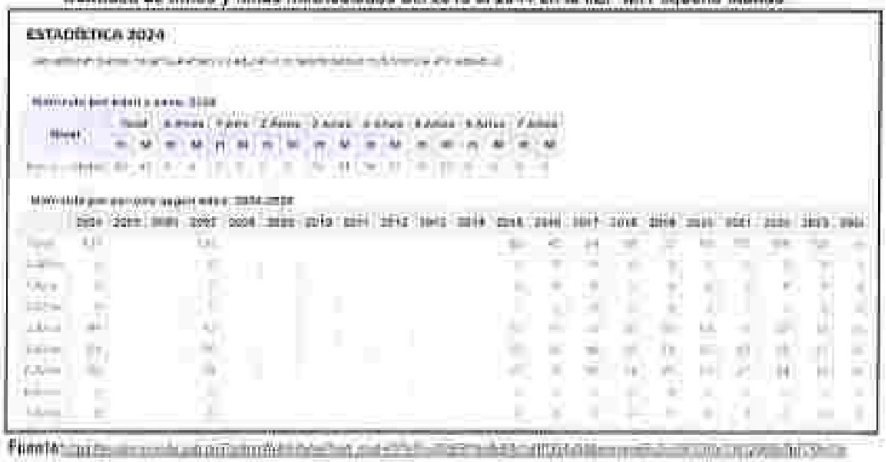
Es de mencionar que, desde que funcionaba el PRONOEI (2009 al 2014) de acuerdo a las estadísticas del ESCALE **(Apéndice N°30)** y al convertirse en la **Institución Educativa-IE Pública "Mi Pequeño Mundo"** (5 de marzo de 2015), ambos ubicados y funcionando en el lote 15 de la manzana C. de la Urb. Manzanares del distrito de San Martín de Porres, se fue brindando el servicio educativo en el Nivel de Educación Inicial para los niños y niñas de 3, 4 y 5 años, es decir desde 2009 hasta el 2024, sin que se hubiera cumplido con sanear el predio, conforme se evidencia en la página de ESCALE:

Imagen N° 10
Cantidad de niños y niñas matriculados en los años 2009 al 2014 en el PRONOEI "Mi Pequeño Mundo"



Fuente: http://escale.minedu.gob.pe/

Imagen N° 11
Cantidad de niños y niñas matriculados del 2015 al 2044 en la I.E. "Mi Pequeño Mundo"



Fuente: http://escale.minedu.gob.pe/

Es así, que se evidencia que en el predio del lote 15 de la manzana C de la Urbanización Manzanares del distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, que correspondía para Aportes Reglamentarios del Minedu, desde el año 2009 al 2014 venía funcionando el Programa No Escolarizado de Educación Inicial el PRONOEI "Mi Pequeño Mundo", luego desde marzo de 2015 hasta 2024 como I.E. Mi Pequeño Mundo.

- **De la venta del predio de Aporte Reglamentario antes que sea redimido en dinero, donde funcionaba el PRONOEI y posteriormente IE "Mi Pequeño Mundo" equivalente a S/ 268 971,87.**

A pesar de que venía funcionando la I.E. "Mi Pequeño Mundo" en el lote 15 de la manzana C, de la Urbanización Manzanares, en el distrito de San Martín de Porres, de la provincia y departamento de Lima, la Inmobiliaria ICOESA, **el 7 de diciembre de 2015** efectuó la venta del predio que correspondía al Aporte Reglamentario para Educación, (donde funcionó el Servicio Educativo no escolarizado PRONOEI Mi "Pequeño Mundo"), tal como consta en el documento de contrato de compra venta de terreno de 7 de diciembre de 2015 **(Anexo N°35)**.

Es de mencionar que, la citada inmobiliaria tenía pleno conocimiento que el predio había sido asignado como Aporte Reglamentario a favor del Minedu, conforme consta en la Resolución N.° 344-97-MML-DMDU de 15 de diciembre de 2017 **(Apéndice N°24)** emitida por la Municipalidad Metropolitana de Lima y la Resolución de Alcaldía N° 2314-2002-AL/MDSMP de 7 de octubre de 2002 **(Apéndice N°25)** de la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres; asimismo, a pesar que no había tenido aún la aprobación de la valorización del Aporte Reglamentario a redimirse en dinero y el pago del déficit, ni la recepción de obras dispuesto mediante Resolución de Subgerencia N° 441-2014-SGCHU-GDU-MDSMP de 29 de diciembre de 2014[37] **(Apéndice N°26)**, la inmobiliaria procedió a vender el predio.

En el contrato de compra venta de terreno de 7 de diciembre de 2015 **(Apéndice N°35)**, señala la transferencia en venta real a la compradora Rosario Sujey Galvez Espinoza, del lote 15 de la manzana C, del Programa mi vivienda denominado Urbanización Manzanares, del Distrito de San Martín de Porres, precisando el valor del precio del área total del lote de 1,111.08 metros cuadrados por la suma de US$ 100,000.00 (Cien mil dólares Americanos); el mismo que, convertido al tipo de cambio[38], por un área de 1111.08 m2, cuya venta efectuada por metro cuadrado (m2) fue de $ 90,002 y de acuerdo al predio de aporte que fue de 886.43 m2, el costo del predio del Aporte Reglamentario fue de $ 79 780,472 dólares, cuyo equivalente en soles según el tipo de cambio a esa fecha (Compra 3.371)[39] asciende a **S/ 268 939,97**.

Respecto al cual, la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres, mediante oficio n.° 017-2025-SGRTYCD-GAT/MDSMP de 18 de junio de 2025 **(Apéndice N°36)**,

[37] Modificada con Resolución de Subgerencia N.° 441-2014-SGCHU-GDU-MDSMP de 29 de diciembre de 2014 **(Apéndice N°26)**, dejando sin efecto el Plano N.° 169-2014-SGCHU-GDU-MDSMP y en su reemplazo aprueba el nuevo plano de ubicación, trazado y lotización asignado con el N° 043-2015-SGCHU-GDU-MDSMP.

[38] https://www.sbs.gob.pe/app/pp/sistip_portal/paginas/publicacion/tipocambiopromedio.aspx

[39] Compra 3.371 el 7 de diciembre de 2015 según la Superintendencia de Banca y Seguros - SBS

confirmó que la señora Rosario Sujey Galvez Espinoza fue contribuyente del predio en los años 2017 al 2021, siendo estos pagados, y de los años 2022 al 2025 figura como contribuyente la Inmobiliaria ICOESA, evidenciándose con los hechos expuestos que la inmobiliaria no tenía la voluntad de entregar los aportes reglamentarios al Minedu, a pesar de que estos son obligatorios en un proceso de habilitación urbana[40], sino más bien, aprovecharse del bien con la intención de vender el terreno a un valor comercial, pese a que mediante Resolución N.° 344-97-MML-DMDU de 15 de diciembre de 1997 (Apéndice N°1), la Municipalidad Metropolitana de Lima otorgó a favor del Minedu y con Resolución de Alcaldía N° 2314-2002-AL/MDSMP de 7 de octubre de 2002 (**Apéndice N°35**), de la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres, dispuso que debió haber inscrito en la SUNARP el área de Aporte Reglamentario que pertenece al Minedu, sin embargo, la entidad no adoptó las acciones necesarias para que se concretara dicha inscripción a pesar de haber autorizado el funcionamiento del PRONOEI y posteriormente de la I.E.

Por lo tanto, se evidencia, que **el 7 de diciembre de 2015** la Inmobiliaria ICOESA **efectuó la venta del predio de Aportes Reglamentarios**, ubicado en lote 15 de la manzana C. de la Urbanización Manzanares del distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, fecha que venía funcionando la I.E. Mi Pequeño Mundo, en el que también funcionó el PRONOEI desde el 2009 con el mismo nombre, correspondiendo el valor proporcional al predio de Aporte Reglamentario por los 886.43 m2 es de $ 79 780.472 dólares, cuyo equivalente en soles según el tipo de cambio a esa fecha (Compra 3.371)[41] asciende a **S/ 268 939,97**.

3. **Disafil aprobó Valorización del Aporte Reglamentario para redención en dinero, pese a que venía funcionando la I.E. Mi Pequeño Mundo, favoreciendo a la Inmobiliaria ICOESA.**

Al respecto, el artículo 9, de la Norma TH.010 Habilitaciones residenciales, aprobado con Decreto Supremo N.° 011-2006-VIVIENDA, que establece que el lote mínimo normativo en las habilitaciones urbanas para uso de vivienda o urbanizaciones se considera que es de 90m2, concordante con el artículo 1° de la ordenanza Municipal n.° 1015-MML[42] que aprueba el lote mínimo para zona RDM (**Anexo N°37**); asimismo, el Artículo 27.- Aportes De Habilitación Urbana de la NORMA GH. 020 COMPONENTES DE DISEÑO URBANO aprobado con Decreto Supremo n.° 006-2011-VIVIENDA, señala:

*"**Artículo 27.**- Las habilitaciones urbanas, según su tipo, deberán efectuar aportes obligatorios (...) para servicios públicos complementarios **para educación** y otros fines, en lotes regulares edificables. Estos aportes serán cedidos a título gratuito a la entidad beneficiaria que corresponda.*
(...)

[40] Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones Ley N.° 29090, modificada por la Ley N° 29898, 1. Habilitación Urbana. "El proceso de convertir un terreno rustico o eriazo en urbano (...) Este proceso requiere de aportes gratuitos y obligatorios (...) para servicios públicos complementarios, para educación (...)"

[41] Compra 3.371 el 7 de diciembre de 2015 según la Superintendencia de Banca y Seguros - SBS.

[42] Aprueban reajuste integral de la zonificación de los usos del suelo de los distritos de San Martín de Porres, Independencia, Comas y Los Olivos y de una parte del distrito del Rímac, que son parte de las Áreas del Tratamiento Normativo I y II de Lima Metropolitana.

Los aportes para cada entidad se ubicarán de manera concentrada, siendo el área mínima la siguiente:
(...)
Ministerio de Educación ***Lote normativo***
(...)
Cuando el cálculo de área de aporte sea menor al área mínima requerida, podrá ser redimido en dinero.

En todos los casos en que las áreas de aporte resultaran menores a los mínimos establecidos, el monto de la redención en dinero *se calculará al valor de tasación arancelaria del metro cuadrado del terreno urbano".* (el resaltado y subrayado es nuestro)

Asimismo, el artículo 8.- Aportes para habilitaciones con fines residenciales, de la Ordenanza N° 836-MML - Establecen aportes reglamentarios para las habilitaciones urbanas en la provincia de Lima, estipula: *"Las Habilitaciones Urbanas con fines Residenciales estarán sujetas a la obligación urbanística de efectuar o ceder los siguientes Aportes Reglamentarios: Para servicios complementarios.- **Al Ministerio de Educación 2%** (Residencial Densidad Baja, media y alta) (...)"*; del mismo modo, en el artículo 10° de la misma normativa, señala: *"Los aportes a que se encuentran obligados los titulares o responsables de las Habilitaciones Urbanas con fines residenciales **podrán efectuar la redención en dinero**, hasta antes de la expedición de la Resolución que apruebe la Recepción de Obra de la Habilitación Urbana, de acuerdo a la valorización arancelaria, **únicamente cuando el área resultante del Aporte sea menor al lote normativo**, o en el caso de Habilitación Urbana de Lote Único para ejecutar simultáneamente un Conjunto Residencial.*

"(...)
*Sólo para el caso del procedimiento de Habilitaciones Urbanas Ejecutadas, **en el supuesto de comprobarse la inexistencia de áreas reservadas total o parcialmente para Aportes reglamentarios, procederá el pago de la redención en dinero del déficit**, hasta antes de la expedición de la Resolución que apruebe la Recepción de Obras. (...)"* (el resaltado y subrayado es nuestro)

Según el expediente (legajo) con la denominación **C.I. 1501350192**, que se encuentra a cargo de la DISAFIL que pertenece al predio de la I.E. "Mi Pequeño Mundo", la Inmobiliaria ICOESA mediante carta n.° 007-2016-ICOESA-GG de 17 de febrero de 2016[43] **(Apéndice N°38)**, registrado con expediente MPA2016-EXT-0035587, solicitó ante la DIGEIE, la Valorización de pago por déficit de Aporte Reglamentario para redimir en Dinero, en virtud del proceso de Proyecto de Regularización de Habilitación Urbana Ejecutada para Uso Residencial de Densidad Media – RDM, Comercio vecinal – CV y Zona de Recreación Pública - ZRP, del terreno inscrito en la partida Registral N.° 43980297, del Registro de Predios de la Zona Registral N.° IX – Sede Lima, haciendo referencia a lo dispuesto en la Resolución de Subgerencia n.° 441-2014-SGCHU-GDU-MDSMP de 29 de diciembre de 2014 **(Apéndice N°26)** y su modificatoria Resolución de Subgerencia n.° 453-2015-SGCHU-GDU-MDSMP 10 de julio de 2015 **(Apéndice N°27)**, que disponen el pago del déficit de los aportes a redimirse en dinero para el Ministerio de Educación.

[43] Suscrito en calidad de gerente general por la señora Luz Marina Ávila Quispe, identificada con D.N.I. 08510917

El mencionado expediente, según la hoja de ruta que figura en E-SINAD[44] el 24 de febrero de 2016 **(Apéndice N°39)**, la directora de la Disafil señora Marlene Isabel Vizcarra Gallardo, derivó a la especialista legal de la Disafil; asimismo, según hoja de ruta escrito en manual, señaló en las observaciones *"Rosa María Atender valorización"* y en acciones: *"proponer Resolución de Valorización"*[45]; del mismo modo, en la hoja de ruta manuscrito, figura que el 16 de marzo de 2016 derivó al especialista técnico de la Disafil, señalando en el rubro acciones *"Proponer informe de valorización"*[46]; quienes dieron atención a la solicitud de la Inmobiliaria ICOESA, respecto a la Valorización de pago por déficit de Aporte Reglamentario, cuyo detalle se expone a continuación:

De la especialista legal de la Disafil

En atención a la solicitud de la Inmobiliaria ICOESA, **la especialista Legal** de la Disafil, **emitió y suscribió el Informe de Legal n.° 016-2016-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL-RSP**, de 15 de marzo de 2016 **(Anexo N°40)**, indicando que el procedimiento de Valorización de Aporte Reglamentario en dinero por procesos de Proyecto de Habilitación Urbana es procedente, y que se han cumplido con los requisitos establecidos en el Texto Único de Procedimientos Administrativos-TUPA del Ministerio de Educación, aprobado con Decreto Supremo n.° 016-2004-ED.

Al respecto, debemos mencionar que, en el citado informe, que también suscribió la directora de la Disafil, indica como referencia al expediente "0035587-2016", y elabora un cuadro, indicando en el encabezado "Documentación de acuerdo al TUPA", hace un listado de documentación del 1 al 9, señalando en cada uno de ellos "Conforme", sin indicar ninguna evaluación, sustento, ni motivación, tal como se muestra en la imagen siguiente:

[44] Sistema de Información de Apoyo a la Administración Documental y de Archivo del Ministerio de Educación
[45] Esta indicación es manual y figura en la Hoja de Ruta que forma parte del expediente (legajo)
[46] Esta indicación es manual y figura en la Hoja de Ruta que forma parte del expediente (legajo)

Imagen N° 12
Informe de Legal N.° 016-2016-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL-RSP



INFORME LEGAL

Fuente: Legajo del Expediente con Código de Inmueble N.° 1501350152 de la DISAFIL

Al respecto, es de advertir que, en el citado informe legal, se visualiza una revisión de documentos presentados por la inmobiliaria; sin embargo, no se advierte ni hace referencia, de que hayan efectuado previamente un análisis e informe de inspección del predio ubicado en el lote 15 de la manzana C. de la Urbanización Manzanares donde se pudo advertir que venía funcionando la I.E. "Mi Pequeño Mundo", como tampoco el aplicativo ESCALE; asimismo, no se advierte un análisis, base legal, ni una evaluación respecto a si correspondía la redención o si el tamaño del predio era menos al necesario; tampoco si se adecuaba a la finalidad del interés público, sin motivar en proporción al contenido y conforme al ordenamiento jurídico; sin embargo, no expone las razones jurídicas y normativas que sustente la decisión de declarar procedente el procedimiento de Valorización de Aportes Reglamentarios en Dinero por Procesos de Habilitación Urbana.

Es de mencionar, que, en el TUPA del Minedu, aprobado con Decreto Supremo n.° 016-2004-ED (vigente a esa fecha), estableció en el número de orden 31, el procedimiento *"Valorización de Aportes Reglamentarios en Dinero por Procesos de Habilitación Urbana"*, los requisitos, un derecho de pago, con calificación de evaluación "Negativo" y no es de aprobación automática; esto quiere decir, que no es suficiente con la

verificación de la existencia de documentos, para la aprobación de la valorización de aportes, sino que debieron sustentar y motivar conforme a la normativa aplicable, máxime tratándose de un acto de disposición de un terreno donde funcionaba una institución educativa que sería desalojada.

Posteriormente, la especialista legal de la Disafil, mediante informe n.° 1433-2017-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 28 de diciembre de 2017 **(Apéndice N°41)**, informó al director de la Disafil (que reemplazó a la señora Marlene Isabel Vizcarra Gallardo), indicando en las conclusiones y recomendaciones, que: *"La Municipalidad distrital San Martín de Porres al emitir la Resolución de Subgerencia n.° 441-2014-SGCHU-GDU-MDSMP, no habría tomado en cuenta los alcances de una Resolución que ya había anteriormente aprobado la regularización de la misma urbanización, la Resolución de Alcaldía 2314-2022-AL/MDSP (...), donde se contempló destinar un área de terreno a favor del MINEDU (...) donde se encontraba la I.E. "Mi Pequeño Mundo", ni sustentó las razones por las cuales dicho aporte pasaba a ser redimido en dinero"*, recomendando para que la Procuraduría Pública del Minedu inicie acciones legales contra quienes resulten responsables de la aprobación de la Resolución de Subgerencia n.° 441-2014-SGCHU-GDU-MDSMP **(Apéndice N°26)**; no obstante, la valorización ya había sido aprobada mediante Resolución Directoral n.° 017-2016-MINEDU/VMGI/DIGEIE de 22 de marzo de 2016 **(Apéndice N°42)**.

Es de precisar, que la Oficina General de Transparencia, Ética Pública y Anticorrupción comunicó a la Procuraduría Pública del Minedu mediante oficio n.° 152-2018-MINEDU/SG-OTEPA de 25 de enero de 2018 **(Apéndice N°43)** para "las acciones de su competencia", en el que adjuntó el informe n.° 027-2018-MINEDU/SG-OTEPA de 25 de enero de 2018, en cuyo numeral 4.1 señala: *"existiría una **presunta omisión de los responsables del saneamiento físico legal** del terreno quienes al advertir que no se encontraba saneado, **no habrían realizado las acciones de carácter técnico** con las entidades que aportaron el terreno a favor del Ministerio de Educación para el saneamiento físico-legal del inmueble para su inscripción en los Registros Públicos"*, además, señala una presunta responsabilidad por la omisión del saneamiento oportuno del terreno; así como en la valorización de aporte reglamentario en dinero en terreno.

Respecto al cual, la Procuraduría informó a la comisión auditora mediante oficio n.° 08254-2025-MINEDU/DM-PP de 28 de mayo de 2025 **(Apéndice N°44)** *"que esta área Civil, ha requerido en reiteradas oportunidades información a la UGEL N° 02 a fin de evaluar dar inicio a las acciones legales de prescripción adquisitiva de dominio; sin embargo, no se cuenta con la información que acredite de modo fehaciente la posesión continua, pacífica y pública por parte de la referida institución educativa"*; asimismo, respecto al aspecto Penal indicó: *"(...) obra la denuncia formulada por Albelis Carolina Liendo Ramírez, en calidad de madre de familia y presidenta de APAFA del Centro Educativo "Mi Pequeño Mundo" y Yesenia Jesús Amelia Beltrán Sota, (...) contra la directora de la Unidad de Gestión Educativa Local N° 02, directora de la I.E. "Mi Pequeño Mundo" (...), presidente de la Asociación (...) y los miembros de la Asociación de Vivienda Manzanares (...), por la presunta comisión de los delitos de Usurpación agravada y daños, en agravio del Estado – Ministerio de Educación; seguida ante el Cuarto despacho de la Tercera fiscalía provincial Penal Corporativa de Lima Norte, signada con carpeta fiscal: 606014503-2025-378-0, siendo su estado actual: en investigación preliminar.*

OCI - MINEDU SUPERVISORA COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU JEFE DE COMISIÓN COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU ABOGADA COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU INTEGRANTE ESPECIALISTA COMISIÓN AUDITORA

Es de mencionar, que dentro de los documentos que remitió la Procuraduría a la comisión de auditoría, consta el oficio n.° 16003-2018-MINEDU/PP de 12 de octubre de 2018 **(Apéndice N°44)**, mediante el cual Procuraduría Pública comunicó a la directora de la Digeie, que al haberse emitido la Resolución Directoral n.° 017-2016-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 22 de marzo de 2016 **(Apéndice N°42)**, con la que se aprobó la valorización de Aporte Reglamentario en dinero a favor del Minedu y habiendo reconocido como propietario a la inmobiliaria ICOESA, no resulta viable la interposición de demanda sobre prescripción adquisitiva de dominio.

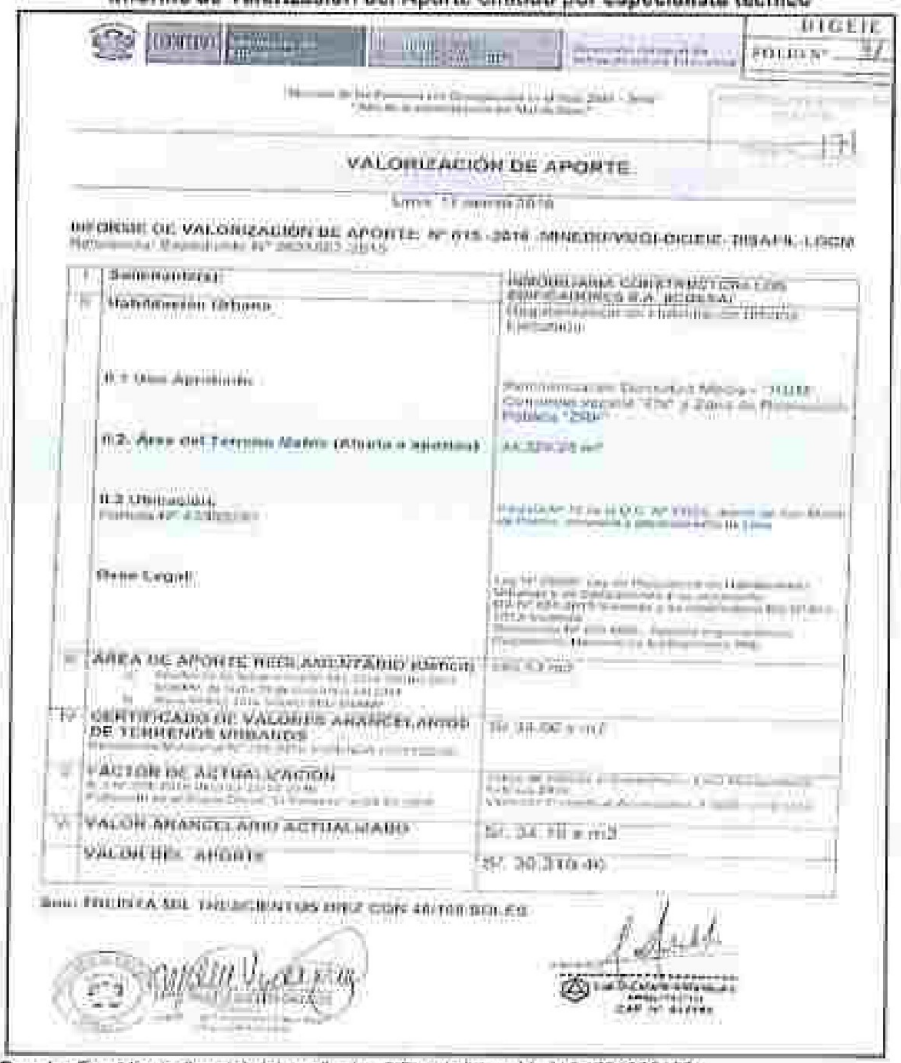
En ese sentido, el informe legal fue validado por la directora de la Disafil, sin tener en cuenta lo dispuesto expresamente en el artículo 10° de la Ordenanza Municipal n.° 836 -MML que establece: *"**Únicamente** podrán efectuarse la **redención** en dinero **cuando el área resultante del aporte sea menor al lote normativo** o cuando se compruebe la inexistencia de áreas reservadas total o parcialmente para aportes reglamentarios, procederá al pago de la redención en dinero del déficit"*, ni tampoco la Ley N° 29898 - Ley que modifica la Ley N° 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones y establece el procedimiento de habilitación urbana de oficio, que establece en el artículo 3° que en las habilitaciones urbanas *"**requiere de aportes** gratuitos **y obligatorios** para fines de recreación pública, que son áreas de uso público irrestricto; así como para servicios públicos complementarios, **para educación** (...)"* (el resaltado es nuestro).

Del especialista técnico de la Disafil

Asimismo, se advierte que el **especialista técnico III en Saneamiento Físico Legal** en la Dirección de Saneamiento Físico Legal y Registro Inmobiliario - Disafil, **emitió y suscribió el Informe de Valorización de Aporte n.° 015-2016-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL-LGCM** de 17 de marzo de 2016 **(Apéndice N°45)**, que también fue validado por la directora de la Disafil, en el que **indica el monto de la valorización del área de 886.53 m2 a valor arancelario que asciende a S/ 30 310,46** (Treinta Mil Trescientos Diez con 46/100 soles), señalando que se aplicó los valores arancelarios de terrenos urbanos según la Resolución Ministerial n.° 298-2015-VIVIENDA de 7 de noviembre de 2015, **a un valor de S/ 34.00 por m2**, como se advierte de la siguiente imagen:

Imagen N° 13

Informe de Valorización del Aporte emitido por especialista técnico



VALORIZACIÓN DE APORTE

INFORME DE VALORIZACIÓN DE APORTE N° 015 -2016 -MINEDU/VMGI-DIGEIE-RISAFR-LOCM

I	Solicitante(s)	INMOBILIARIA CONSTRUCTORA CONSERVADORES S.A. (ICOESA)
II	Habilitación Urbana	
II.1	Uso Aprobado	
II.2	Área del Terreno Matriz (Aporte + Ajustes)	
II.3	Ubicación	
	Base Legal:	
III	ÁREA DE APORTE REGLAMENTARIO (APR)	
IV	CERTIFICADO DE VALORES ARANCELARIOS DE TERRENOS URBANOS	
V	FACTOR DE ACTUALIZACIÓN	
VI	VALOR ARANCELARIO ACTUALIZADO	
	VALOR DEL APORTE	

Son: TREINTA MIL TRESCIENTOS DIEZ CON 40/100 SOLES

Fuente: Expediente (legajo) del predio de código de inmueble N.° 1501350192

En el mencionado informe de valorización de aporte, no indica que el predio ubicado en el Lote 15 de la manzana C se encontraba en posesión y funcionamiento de la I.E. "Mi Pequeño Mundo" o que haya observado que el área de 886.53 m2 que solicitó redimir en dinero la Inmobiliaria ICOESA superaba el lote mínimo normativo de 90 m2 para la zonificación RDM del distrito de San Martín de Porres, por lo que no correspondía redimirla, conforme se sustenta en el informe técnico n.° 001-2025-MINEDU/OCI-FRFA de 14 de julio de 2025 (**Apéndice N°46**), del experto de la comisión auditora, señaló: *"(...) **el área mínima normativa** en la habilitación urbana de la Urbanización Manzanares del distrito de San Martín de Porres para la zonificación RDM es de 90.00 m2 y el área de aporte para educación que corresponde al predio matriz de 48,644.69 m2 de la Urbanización Manzanares luego de sus deducciones del predio destinada como aporte reglamentario para el Ministerio de Educación fue de 886.53 m2 mayor que el área mínima normativa de 90.00 m2; en ese sentido, en aplicación del **artículo 10° de la Ordenanza N° 836**, en el presente caso*

correspondía que el aporte reglamentario para educación sea entregado en terreno"; es decir, también se contaba con áreas libres para asignarlo como aporte, donde se encontraba funcionando la I.E. Mi Pequeño mundo.

Es de mencionar, que en el expediente (legajo) con la denominación **C.I. 1501350192**, que se encuentra a cargo de la Disafil, constan los documentos relacionados a la redención del predio de Aportes Reglamentarios, tanto la **Resolución N.° 344-97-MML-DMDU** de 15 de diciembre de 1997 **(Apéndice N°24)** de la Municipalidad Metropolitana de Lima, mediante el cual **aprobó los Estudios Preliminares de Habilitación Urbana en Vías de Regularización,** promovida por la empresa Inmobiliaria Constructora Los Edificadores S.A.- ICOESA, **del terreno de 43,100.00 m2**, correspondiente a la urbanización "Manzanares", ubicado en el distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima; en el que también determinó el Aporte Reglamentario para el **Ministerio de Educación, constituido por el lote N.° 15 de la Mz. C, con un área de 760.59 m2 y dispuso que** los interesados gestionen la inscripción preventiva ante los Registros Públicos, en este caso, que el Minedu gestionara la inscripción ante la SUNARP.

Asimismo, se encuentran las resoluciones emitidas por la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres, entre ellas, la **Resolución de Alcaldía N.° 2314-2002-AL/MDSMP** de 7 de octubre de 2002 **(Apéndice N°25)**, de la **Municipalidad Distrital de San Martín de Porres,** mediante el cual **aprobó la solicitud de Regularización de referida Habilitación Urbana**; así como aprobó para que la Inmobiliaria ICOESA ejecute las obras, debiendo sujetarse dentro de ellas, el área de Aporte Reglamentario del Minedu de **760.59m2**, inclusive dispone la inscripción en los registros públicos de dicha área.

También se tiene la **Resolución de Subgerencia N.° 441-2014-SGCHU-GDU-MDSMP** de 29 de diciembre de 2014 **(Apéndice N°26)**, con la que aprobó una nueva Regularización de Habilitación Urbana, a solicitud de la empresa **Inmobiliaria Constructora Los Edificadores S.A.- ICOESA**, aprobando un nuevo Plano N.° 159-2014-SGCHU-GDU-MDSMP, teniendo como sustento, el documento n.° 68012-2014, que adjuntó una declaración jurada de pago de aportes de 10 de diciembre de 2014, presentada por la inmobiliaria, **señalando que no cuenta con áreas libres** y que realizaría el pago por déficit de aportes para educación por un área que será redimida en dinero, por lo que dispuso a la Inmobiliaria ICOESA, el pago del déficit de los aportes a redimirse en dinero para el Minedu por **886.53m2**, como si no hubiese existido un área para que sea destinada a Educación; cuando para ese entonces, ya venía funcionando el PRONOEI "Mi Pequeño Mundo".

Dichas situaciones, transgredieron lo estipulado en el artículo 9° de la Norma TH.010 Habilitaciones Residenciales del Decreto Supremo n.° 011-2006-VIVIENDA, que indica el lote mínimo normativo es de 90 m2, concordante con el artículo 1° de la Ordenanza Municipal n.° 1015 -MML que aprueba el plano de zonificación de los usos del suelo, el artículo 27° de la Norma Técnica GH.020 aprobado con Decreto Supremo n.° 006-2011-VIVIENDA, el artículo 10° de la Ordenanza Municipal n.° 836-MML que establece: "***Únicamente podrán efectuarse la redención en dinero cuando el área resultante del aporte sea menor al lote normativo o cuando se compruebe la inexistencia de áreas reservadas***

total o parcialmente** (...)*", así como la Ley N° 29898 - Ley que modifica la Ley N° 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones y establece el procedimiento de habilitación urbana de oficio, que establece en el artículo 3° que en las habilitaciones urbanas "requiere de aportes** gratuitos y **obligatorios** (...), que son áreas de uso público irrestricto; así como para servicios públicos complementarios, para **educación** (...)*" (el resaltado es nuestro), siendo del presente caso, que si existía el área y venía funcionando la I.E. "Mi Pequeño Mundo".

Cabe precisar, que tanto el informe de legal y el informe de valorización, **también fueron suscritos por la directora de la Disafil señora Marlene Isabel Vizcarra Gallardo**, quien tenía pleno conocimiento de la existencia y el funcionamiento de que en el predio se venía brindando el servicio educativo de educación inicial a los niños y niñas de 3, 4 y 5 años de la localidad en el distrito del San Martín de Porres, conforme le fue informado mediante informe de campo n.° 003-2015-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL-MRL de 30 de junio de 2015 **(Apéndice N°33)**, señalando en el numeral 2.7.3 *"El predio corresponde a un área de aporte Normativo Reglamentario para educación y se encuentra en una zonificación Residencial de Densidad media (RDM) **siendo compatible con el Uso de EDUCACIÓN**"* (el resaltado es nuestro) el cual fue el resultado de la evaluación y verificación en campo del predio destinado a la IE Mi Pequeño Mundo.

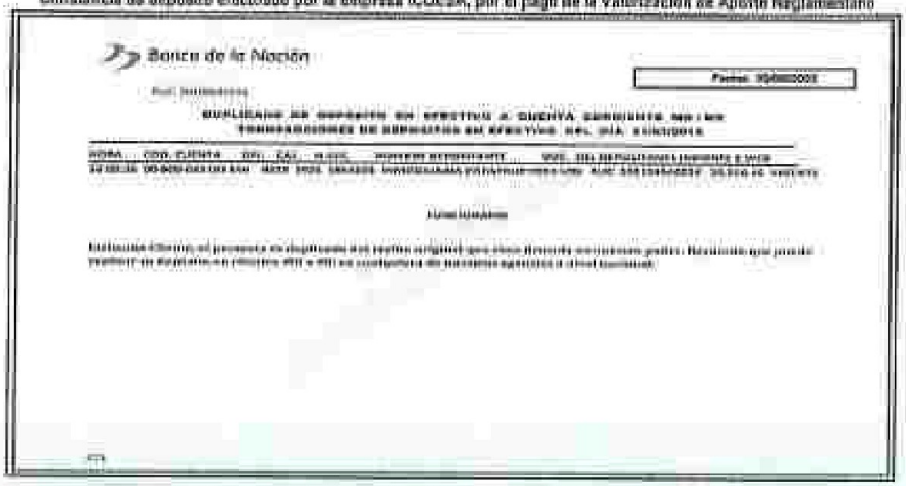
Seguidamente, la directora de la Disafil la señora Marlene Isabel Vizcarra Gallardo dio el Visto Bueno (V°B°) a la **Resolución Directoral n.° 017-2016-MINEDU/VMGI-DIGEIE**, de 22 de marzo de 2016 **(Apéndice N°42)**, que finalmente suscribió el **director de la Dirección General de Infraestructura Educativa**[47], aprobando la valorización de Aporte Reglamentario en Dinero, y declarando como *titular del predio es la empresa Inmobiliaria Constructora Los Edificadores S.A. ICOESA*; conforme señala en su artículo 1° lo siguiente:

*"Aprobar la Valorización de Aporte Reglamentario en dinero por el monto de S/ 30 310.46 (Treinta Mil Trescientos Diez con 46/100 soles), a favor del Minedu, que representa el 2% del valor total del terreno deducido el área de vías correspondientes es de 44 326.25 m2, en virtud del proceso de Proyecto de Regularización de Habilitación Urbana Ejecutada para Uso Residencial de Densidad Media – RDM, Comercio vecinal – CV y Zona de Recreación Pública - ZRP, del terreno de 48,644.69 m2, constituido por el inmueble denominado Parcela N.° 16, Unidad Catastral N.° 10625, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, e inscrito en la partida Registral N.° 43980297, del Registro de Predios de la Zona Registral N.° IX – Sede Lima, **cuyo titular del predio es la empresa Inmobiliaria Constructora Los Edificadores S.A. ICOESA.**"* (el resaltado es nuestro).

Luego de la aprobación de la Valorización de Aporte Reglamentario, la Inmobiliaria ICOESA, realizó el pago de la referida valorización en dinero, cancelando el monto de S/ 30 310,46, conforme consta en la factura n.° 001-0015035 de 1 de abril de 2016[48] y recibo de ingreso n.° 0027135 de 1 de abril de 2016 y liquidación de ingresos de 01 de abril de 2016 y la constancia de depósito emitido por el Banco de la Nación, a la cuenta corriente N.° 642703 de 31 de marzo de 2016[49] **(Apéndice N°47)**, tal como se aprecia en la imagen siguiente:

[47] Camilo Nicanor Carrillo Punin
[48] Remitido a la comisión auditora mediante Oficio n.° 00448-2025-MINEDU/SG-OGA-OT de 18 de junio de 2025 **(Apéndice N°47)**.
[49] Según el Estado Bancario esta cuenta se encuentra a nombre *"M. EDUC. PROF. EDUC BASICA PARA TODOS HABILITACION URBANA DS 195 RDR-CADIC"*

Imagen N° 14
Constancia de depósito efectuado por la empresa ICOESA, por el pago de la Valorización de Aporte Reglamentario


Banco de la Nación

Fuente: Oficio n.° 00449-2025-MINEDU/SG-OGA-OT de 18 de junio de 2025 (Apéndice N° 47)

Por lo tanto, se evidencia que la directora de la Disafil a pesar de que tuvo conocimiento de que el predio ubicado en el lote 15 Mz. C de la urbanización Manzanares del distrito de San Martín de Porres, se había destinado para Aporte Reglamentario a favor del Minedu, desde el 15 de diciembre de 1997 mediante **Resolución N.° 344-97-MML-DMDU** de 15 de diciembre de 1997 **(Apéndice N°24)** por la Municipalidad Metropolitana de Lima y la Resolución de Alcaldía N.° 2314-2002-AL/MDSMP de 7 de octubre de 2002 **(Apéndice N°25)**, de la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres, y donde venía funcionando desde el 2009 como PRONOEI y posteriormente convertido en la I.E. "Mi pequeño Mundo" desde el mes de marzo de 2015 brindando el servicio educativo a los niños y niñas de 3, 4 y 5 años de dicha localidad, aprobaron la Valorización del Aporte Reglamentario para redimirlo en dinero por déficit de áreas, a pesar de que se contaba con disponibilidad del terreno para que sea asignado al Minedu y su tamaño superaba el lote mínimo normativo, posibilitando se genere un derecho a favor de la Inmobiliaria ICOESA, que no le correspondía, por un pago a valor de tasación mucho menor al precio por el que se estaba vendiendo.

Posterior a ello, al contar con el pago de la valorización del Aporte Reglamentario el 8 de setiembre de 2017, la Inmobiliaria ICOESA inscribió la recepción de obras en los Registros Públicos y procedió a independizar y su respectiva inscripción del predio de Aporte Reglamentario donde venía funcionando la I.E. "Mi Pequeño Mundo", tal como consta en el **Asiento C00001 – Título de Dominio** de la partida electrónica N.° 13942009: *"Independizado a solicitud de Inmobiliaria Constructora Los Edificadores S.A. ICOESA inscrita en la partida electrónica n.° 00307904 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.- por Resolución de Subgerencia N.° 049-2017-SGHUySFL-GDU/MDSMP de fecha 31/05/2017. Plano N.° 086-2017- SGHUySFL-GDU/MDSMP y Memoria Descriptiva, todos emitidos por la Municipalidad de San Martín de Porres (...)- Lima, 08 de setiembre de 2017"*, conforme se verifica en la captura de imagen siguiente:

Imagen N° 15

Inscripción de la Recepción de obra en la SUNARP por Inmobiliaria ICOESA



sunarp

INSCRIPCIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS
UNIDAD CATASTRAL N°16 - UNIDAD CATASTRAL N°16a
DISTRITO DE SAN MARTIN DE PORRES

REGISTRO DE PREDIOS
RUBRO: DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
B 00003
RECEPCIÓN DE OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA (Conforme a la Ley 29090) - Por Resolución de Subgerencia N° 048-2017-SGHU/GPL-CDUAMDSMP de fecha 31-05-2017, emitida por la Municipalidad de San Martín de Porres, SE RESUELVE: Declarar Procedente la Recepción de Obras de Habilitación del Proyecto de vivienda "Mayanares", para uso Residencial de Densidad Media – RDM, Comercio Vecinal – CV y Zona de Reglamentación Especial – ZRE, del lote de 43,544.85 m2. Constituido por la parcela N° 15 UC N° 19825 del distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, de propiedad de Plano N° 385-2017-SGHU/GPL-CDUAMDSMP, y los respectivos Memoria Descriptiva.
Dejando que el plano aprobado, forma referencial por el Artículo precedente, forme parte de la Resolución de Obra mencionada mediante la presente Resolución, el cuadro que presenta el siguiente Cuadro General de Áreas:

DESCRIPCIÓN	AREA (m2)
AREA BRUTA TOTAL	43,544.85m2.
AREA AFECTA A VIA METROPOLITANA (Vía Principal)	4,316.44m2
AREA UTIL (184 lotes)	27,651.54m2
AREA DE RECREACIÓN PÚBLICA (Parques)	5,545.10m2
AREA DE COMPENSACIÓN (Aportes)	1,804.66m2
AREA DE VIAS LOCALES (Vías Públicas)	12,523.79m2

Disponer la independización del lote materia de esta Resolución y los (184) lotes de uso Residencial y tres (13) lotes de uso comercial, así distribuidos con sus planos y memorias descriptivas aprobados, así mismo aclarar que los lotes de vías y de reglamentación especial pasarán al dominio del Estado, conforme lo dispone el artículo 4 del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, concordante con el artículo 73 del mismo cuerpo normativo.
Por FONAVI (Recepción de Obras con anticipación y Saldos en 24/7/2018) - Municipalidad de San Martín de Porres - **Presentante(s) y Derechos:** El título fue presentado el 09/08/2017 a las 04:11:34 PM horas. Con el N° 2017-01298743 del Tomo Diario 0482. Derechos cobrados S/ 8,447.00 sobre una Resolución Numerada 00015344-135-00027781-227 - Lima, 08 de Setiembre del 2017.

Fuente: https://conoce-aqui.sunarp.gob.pe/conoce-aquiinicio

Imagen N° 16

Inscripción de la Independización en la SUNARP por Inmobiliaria ICOESA



sunarp

INSCRIPCIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS
LOTE N° 15 DE LA MANZANA C
URBANIZACIÓN MANZANARES
DISTRITO DE SAN MARTIN DE PORRES

REGISTRO DE PREDIOS
RUBRO: PARTIDA DE INDEPENDIZACIÓN (Etapa: Recepción de Obras de Habilitación Urbana) - Conforme a la Ley 29090).

A 00001 - ANTECEDENTE DOMINIAL
Independizado de la Ficha N° 307205 que continúa en la Partida Electrónica N° 43060297 del Registro de Predios de Lima - Lima, 08 de Setiembre del 2017.-

B 00001 - DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
UBICACIÓN: LOTE N° 15 DE LA MANZANA C
AREA: 1,111.08m2.
LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS:
Por el Frente: con la Calle 2, con 27.83 ml.
Por la Derecha: entrando, con los Lotes 1 y 14, con 22.40 ml. y 20.05 ml., respectivamente.
Por la Izquierda: entrando, con el Area de Reglamentación Pública, con 51.43 ml.
Por el Fondo: con la Calle 1, con 22.15 ml.
Lima, 08 de Setiembre del 2017.-

C 00001 - TITULOS DE DOMINIO
Independizado a solicitud de: INMOBILIARIA CONSTRUCTORA LOS EDIFICADORES S.A. ICOESA inscrito en la partida matriz N° 00307004 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.-
Por Resolución de Subgerencia N° 048-2017-SGHU/GPL-CDUAMDSMP de fecha 31/05/2017, Plano N° 088-2017-SGHU/GPL-CDUAMDSMP y Memoria Descriptiva, todos emitidos por la Municipalidad de San Martín de Porres.- **Presentación y Derechos:** El título fue presentado el 09/08/2017 a las 04:11:34 PM horas, bajo el N° 2017-01298743 del Tomo Diario 0482. Derechos cobrados S/ 8,447.00 sobre una Resolución Numerada 00015344-135-00027781-227 - Lima, 08 de Setiembre del 2017.-

Fuente: https://conoce-aqui.sunarp.gob.pe/conoce-aquiinicio

De esta manera se generó un derecho a favor de la Inmobiliaria que no le correspondía, al inscribirse en la SUNARP la recepción de obra y la independización, dejando sin predio de Aporte Reglamentario al Minedu, afectando el servicio educativo en la I.E. "Mi Pequeño Mundo".

No obstante, es de precisar que, anticipadamente la Inmobiliaria ICOESA había celebrado un contrato de compra venta de terreno el 7 de diciembre de 2015[59], señalándose la transferencia en venta real del lote de terreno n.° 15 de la Manzana "C", del área total del lote de 1,111,08 m2 por el valor de US$ 100,000.00 (Cien mil dólares americanos), en el que estaba incluido el área de Aportes Reglamentarios de 686.53m2, beneficiándose únicamente la inmobiliaria.

En ese sentido, se evidencia que la directora de la Disafil, suscribió y validó el informe legal y el informe de valorización sobre la disposición del predio de Aporte Reglamentario, que conllevó a emitir la **Resolución Directoral n.° 017-2016-MINEDU/VMGI-DIGEIE**, de 22 de marzo de 2016 (en el que también dio su V°B°) **(Apéndice N°42)**, aprobando la valorización de Aporte Reglamentario en Dinero y favoreciendo a la Inmobiliaria ICOESA declarándole como titular del predio; a pesar, que no se enmarcaba a lo establecido en el Artículo 27° de la norma GH. 020 del Decreto Supremo n.° 011-2006-VIVIENDA, que establece la obligatoriedad de los aportes obligatorios; el artículo 10° de la Ordenanza Municipal n.° 836-MML que estipula que únicamente se podrá efectuar la redención cuando el área resultante sea menor del lote normativo, o en el supuesto de comprobarse la inexistencia de áreas reservadas; siendo del presente caso, el PRONOEI venía funcionando desde el 2009 hasta el 2014 y luego del 2015, la I.E. Mi Pequeño Mundo; por lo que no correspondía declarar procedente ni aprobar la valorización del Aporte Reglamentario redimido en dinero, al tener un área varias veces mayor al mínimo y estar ocupado y en uso por una Institución Educativa.

4. Aprobación de la Valorización del Aporte Reglamentario redimido en dinero, ocasionó la reubicación de la I.E. Mi Pequeño Mundo

Posterior al pago de la valorización del predio del Aporte Reglamentario, donde venía funcionando la I.E. "Mi Pequeño Mundo", mediante el informe n.° 072-2016-MINEDU/VMGI-DIGEIE-JVM de 4 de julio de 2016 **(Apéndice N°48)**, el abogado de la DISAFIL, informa a la directora de la DISAFIL señora Marlene Isabel Vizcarra Gallardo sobre el saneamiento del terreno ocupado por la I. E "Mi Pequeño Mundo", del distrito de San Martín de Porres, Provincia y departamento de Lima; señalando en el numeral 2.10 que ambos *"realizaron una visita al predio, el 23 de junio de 2016, constatando que la citada Institución Educativa cuenta con dos módulos, juegos recreativo y se encuentra cercado con una malla de metal y funciona en la Manzana C, Lote 15 de la Urbanización los Manzanares, distrito de San Martín de Porres, Provincia y Departamento de Lima, con una área de 111.08 m2 (...)"*, concluyendo que la institución educativa funciona en la citada dirección, recomendando lo siguiente:

*"4.1 Que, la Unidad de Gestión Educativa Local N.° 2, **reubique a la brevedad posible la Institución Educativa Inicial Mi pequeño Mundo.***

*4.2. **Solicitar a la empresa Inmobiliaria Los Edificadores S.A. la donación del Lote 15 Manzana C, de la urbanización Manzanares, distrito de San martín de Porres, provincia y departamento de Lima**; con un área de 1 111.08 m2 para que siga funcionando la Institución Educativa Inicial Mi pequeño Mundo."*

[59] Contrato de Compra-Venta de 7 de diciembre de 2015 **(Apéndice N°35)** adjunto a la solicitud de conciliación sobre restitución adjunta al formato de invitación a conciliar del "Centro de conciliación de la Verdad" presentado por la señora Rosario Sujey Gálvez Espinoza y obra en el legajo del código del inmueble n.° 1501350192 que se encuentra registrado en el SGBI que la administra la DISAFIL.

Al respecto, se tiene que la directora de la Disafil señora Marlene Isabel Vizcarra Gallardo, después de efectuar el V°B°, a la **Resolución Directoral N.° 017-2016-MINEDU/VMGI-DIGEIE**, de 22 de marzo de 2016 **(Apéndice N°42)**, que aprobó la valorización de Aporte Reglamentario en Dinero y en el que también declaró como titular del predio a la Inmobiliaria ICOESA, realizó una visita al predio y constató que seguía funcionando la I.E. "Mi Pequeño Mundo", por lo que recomendó la reubicación de dicha I.E. a la brevedad posible y a la vez la solicitar la donación del lote que fue redimido; y luego otorga la conformidad al informe antes citado e indica que se remita a la dirección de la DIGEIE, para *"su atención correspondiente"*.

En atención a ello, mediante oficio n.° 1653-2016-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 6 de julio de 2016 **(Apéndice N°49)**, la directora (e)[51] de la DIGEIE solicitó a la empresa inmobiliaria ICOESA, evaluar la donación del citado predio **a fin de que la I.E. "Mi Pequeño Mundo" pueda seguir ejerciendo sus actividades educativas**[52].

En respuesta a dicha solicitud, la Inmobiliaria ICOESA, remitió la carta n.° 022-2016-ICOESA-GG de 5 de agosto de 2016 **(Apéndice N°51)** comunicando que su representada ha cumplido con redimir en dinero lo correspondiente al déficit de aporte reglamentario y señalaron: "***DESESTIMAMOS TODA POSIBILIDAD DE DONACIÓN*** *del citado predio ubicado en la manzana C Lote 15, urbanización Manzanares – SMP*".

Con fecha 7 de diciembre de 2016, la citada inmobiliaria remite la Carta Notarial n.° 011-2016-GG-ICOESA **(Apéndice N°52)** a la directora del programa Sectorial II Unidad de Gestión Educativa Local n.° Ugel 02, señalando un plazo de quince (15) días calendario para que desocupe íntegramente el lote 15 de la manzana C de la urbanización (donde venía funcionando la I.E. Mi Pequeño Mundo); no obstante que, como ya se había mencionado en párrafos anteriores, el 7 de diciembre de 2015 la empresa Inmobiliaria ya había celebrado un contrato de Compra Venta del referido predio (área de 1 111,08 m2) con la señora Rosario Sujey Gálvez Espinoza, por un valor de **$ 100 000,00 (Cien Mil y 00/100 dólares americanos)**[53].

El 6 de enero de 2017 con oficio n.° 037- 2017-MINEDU/VMGI-DIGEIE **(Apéndice N°53)** el director de la DIGEIE remitió a la directora de la UGEL n.° 2, el informe de saneamiento n.° 006-2017-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL-JVM de 4 de enero de 2017, emitido por el abogado de la DISAFIL, mediante el cual informa a la señora Marleny Vizcarra Gallardo, directora (e) de la DISAFIL, concluyendo *"Que la Dirección Regional de Educación de Lima Metropolitana en coordinación con la UGEL n.° 02 conforme a sus funciones establecidas en su Manual de Operaciones realicen la reubicación de la Institución Educativa Inicial "Mi Pequeño Mundo" ubicado en la urbanización Manzanares Manzana C Lote 15, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima"*.

El 13 de enero de 2017, mediante el informe n.° 059-2017-MINEDU-UGEL.02-AAJ de 13 de enero de 2017 **(Apéndice N°54)** el jefe del área de Asesoría Legal remite su

[51] Señora María Susana Morales Losse (directora de ese entonces)
[52] En la misma fecha, mediante el oficio n.° 1644-2016-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 6 de julio de 2016 **(Apéndice N°50)** también comunica al Programa Nacional de Infraestructura Educativa -PRONIED "para conocimiento y fines pertinentes".
[53] y desde el 2017 al 2021 figuró como contribuyente en la Municipalidad distrital de San Martín de Porres la citada persona y en los años 2022 al 2025 figura como contribuyente la inmobiliaria ICOESA

opinión legal a la directora de la UGEL N° 2, sobre devolución de terreno a empresa privada, señalando que de las recomendaciones del informe n.° 072-2016.MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL-JMV de 4 de julio de 2016 **(Apéndice N°48)** en la que señala se reubique a la brevedad posible la I.E. "Mi Pequeño Mundo" al haber efectuado el pago la inmobiliaria la suma de S/ 30,310.46 soles, correspondiente a la Valorización de Aporte Reglamentario en Dinero, lo cual fue aprobado con la Resolución Directoral n.° 017-2016-MINEDU7VMGI-DIGEIE de 22 de marzo de 2016 **(Apéndice N°42)**, que se debe dar inicio a las acciones correspondientes a fin de reubicar la institución educativa recomendando se informe a la UGEL N°2.

Mediante el oficio n.° 11160-2017/MINEDU/DRELM/UGEL02/ASGESE de 17 de julio de 2017 **(Apéndice N°55)**, la directora de la UGEL 02 derivó a la directora Ejecutiva del Programa Nacional e Infraestructura Educativa PRONIED, el informe n.° 146-2017/MINEDU/DRELM/UGEL02/ASGESE de (fecha ilegible), en el que señala disconformidad y algunos riesgos para los niños y niñas que causarían la reubicación de la I.E. "Mi Pequeño Mundo", en cuyo rubro III. Análisis de hechos, indica lo siguiente:

"Coordinamos con la directora Lic. Yudy Ramírez Altamiza, la Sra. Belea Sota Conchucos presidenta de la APAFA de la IEI "Mi Pequeño Mundo" y la suscrita, sobre la reubicación de la institución educativa inicial "Mi Pequeño Mundo" ubicado en la Mz. C Lote 15 Urbanización Manzanares, manifestando que no saldrán del predio donde está la I.E.I. porque la IEI está en Posesión del predio por más de 20 años, toda la comunidad vecinal, los padres de familia, la comunidad educativa, realizarían marchas, en protesta contra e MINEDU.

A 5 cuadras del lugar de la IEI "Mi Pequeño Mundo", se encuentra otra institución educativa inicial en la MZ.H Lote 3 Asociación de Vivienda Planicie del Naranjal "Mi Nuevo Saber", el cual funciona en el turno mañana consta de dos módulos pre fabricados incluye los SSHH, el tanque elevado con base de estructura metálica donado por Pronied, está cercado con malla galvanizada los linderos que da a las calles, el lindero queda al parque esta con tela Rachell.

Se verificó otra institución educativa n.° 2040 está a 15 cuadras, los niños y niñas no podrían caminar varias cuadras, todo el camino es trocha y además no hay vehículos de desplazamiento. (...)".

Asimismo, en la **IV. CONCLUSIÓN** señala: *"La Institución Educativa Inicial "Mi Pequeño Mundo" ubicada en la MZ. C Lote 15 Urb. Manzanares del distrito de San Martín de Porres, venía funcionando como PRONOEI "Mi Pequeño Mundo" más de 20 años y como Inicial "Mi Pequeño Mundo" desde el año 2015 (...) estaba a cargo de la Dirección Regional de Educación de Lima DREL, en donde los especialistas tuvieron que verificar antecedentes de saneamiento físico legal del predio para realizar la conversión de PRONOEI a Institución Educativa Inicial".* Indicando como **V. RECOMENDACIÓN** lo siguiente: ***"El Ministerio de Educación antes de aprobar la Resolución Directoral n.° 017-2016-MINEDU/VMGI/DIGEIE, correspondiente a la Valorización de Aporte Reglamentario en Dinero a favor del Ministerio, DISAFIL debe verificar si la IIEE está en posesión desde y cuántos años tiene la posición el predio la IIEE, porque se crea conflictos entre la comunidad vecinal, la comunidad educativa y las Áreas de la UGEL02, al tener que buscar IIEE donde reubicar a la I.E. que queda sin predio".*** evidenciando con ello, que la propia UGEL N° 2, su disconformidad ya que antes de redimir, Disafil previamente debió verificar si estaba en posesión y uso por alguna institución educativa, en este caso, la I.E. Mi Pequeño Mundo.

Del mismo modo, mediante oficio n.° 11162-2017/MINEDU/DRELM/UGEL02/ASGESE de 11 de julio de 2017 **(Apéndice N°56)** la UGEL N° 2, remite a la directora de la I.E. "Mi Pequeño Mundo", informando que dicha institución, **se reubique en la I.E. "Mi Nuevo Saber"** ubicado en la Mz H Lote 3 **Asociación de vivienda la Planicie del** Naranjal del distrito de San Martín de Porres, en el turno tarde.

Posteriormente, mediante el informe n.° 30-2018-MINEDU/VMGI-PRONIED-UGEO.EEPRE-CECA de 22 de enero de 2018 **(Apéndice N°57)** el especialista en Formulación del Equipo de Preinversión comunica al Coordinador del Equipo de Estudios de Preinversión, recomendando que la DISAFIL, verifique las condiciones de terreno ocupado por la I.E. "Mi Pequeño Mundo" y gestione con la UGEL N° 2 la reubicación de la institución educativa, informe que fue remitido al director de la DIGEIE mediante oficio n.° 387-2018-MINEDU/VMGI-PRONIED de 23 de enero de 2018 **(Apéndice N°58)**.

De otro lado, el 8 de marzo de 2018, la señora Rosario Sujey Gálvez Espinoza, a través de un escrito signado con expediente n.° 582-2018 **(Apéndice N°59)** que adjunta un documento de 6 de marzo de 2018 **(Apéndice N°60)**, notificó al Ministerio de Educación para una "Conciliación sobre restitución" del Lote 15 de la manzana C., del Programa de Vivienda Urbanización "Manzanares", con un área de 1 111,08 m2, señalando que había adquirido por compraventa el inmueble y que a la fecha no se le ha sido entregado el inmueble, indicando que funciona la I.E. "Mi Pequeño Mundo" a cargo de la UGEL N° 2, señalando que la inmobiliaria ha manifestado en su calidad de propietaria de iniciar las gestiones para recuperar la posesión del inmueble, y le entregó la copia del informe de saneamiento n.° 006-2017-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL-JVM de 4 de enero de 2017[54] **(Apéndice N°53)**, en cuya conclusión señala que la UGEL N° 2 realice la reubicación de la Institución Educativa "Mi Pequeño Mundo".

Posterior a ello, el 11 de febrero de 2025 la Inmobiliaria ICOESA mediante carta n.° 001-2025-ICOESA-GG **(Apéndice N°61)**, solicitó ante la UGEL N° 2 reunión para la **restitución de la posesión del inmueble** inscrito en la partida electrónica N.° 13942009, donde venía funcionando la I.E. Mi Pequeño Mundo, indicando que *"la afectación de nuestra propiedad continúa hasta la fecha, generando con ello que se limite indebidamente el ejercicio de los derechos que como dueños ostentamos sobre nuestros inmuebles, además de los serios perjuicios económicos que ello conlleva"*; dicho documento, fue trasladado ante la DISAFIL mediante oficio n.° 00864-2025-MINEDU/VMGI-DRELM-UGEL02/DIR-ASGESE de 17 de febrero de 2025 **(Apéndice N°62)**.

Ante tal situación, la directora de la UGEL N° 2 comunica a la directora de la I.E. "Mi Pequeño Mundo" mediante oficio n.° 00907-2025-MINEDU/VMGI-DRELM-UGEL02/DIR-ASGESE de 19 de febrero de 2025 **(Apéndice N°63)**, y al no contar con las garantías, dispone que se realizará el proceso de matrícula 2025 en la I.E. Mi Nuevo Saber, a fin de no interrumpir el servicio educativo[55].

[54] Emitido por el abogado de la DISAFIL, mediante el cual informa a la señora Marleny Vizcarra Gallardo, directora (e) de la DISAFIL, concluyendo *"Que la Dirección Regional de Educación de Lima Metropolitana en coordinación con la UGEL n.° 02 conforme a sus funciones establecidas en su Manual de Operaciones realizan la reubicación de la Institución Educativa inicial "Mi Pequeño Mundo" ubicado en la urbanización Manzanares Manzana C Lote 15, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima"*.

[55] Situación que también comunicó a la directora de la I.E. Mi Nuevo Saber mediante oficio n.° 00908-2025-MINEDU/VMGI-DRELM-

Las situaciones expuestas, han ocasionado diversos enfrentamientos entre los padres de familia de los estudiantes, la Asociación de pobladores de la urbanización "Manzanares" y la directora de la Institución Educativa "Mi Pequeño Mundo", tal como fue difundido por el medio televisivo, Canal 5, en su programa noticiero "Buenos días Perú" el 20 de febrero de 2025, con el siguiente título **"Padres de familia se encuentran enfrentados a vecinos por colegio en SMP"**, conforme se muestra se aprecia en las siguientes imágenes:

Imágenes N°s 17 y 18



Fuente: https://www.youtube.com/watch?v=9saNWCSSjAc
https://panamericana.pebuenosdiasperu/locales/436726-padres-familia-encuentran-enfrentados-vecinos-colegio-smp

En consecuencia, la Asociación de Propietarios de Vivienda Manzanares decidieron tomar en posesión el predio, señalando que fue debido a que el **área educativa** ha sido dejada en abandono por la UGEL N° 2 y a efectos de que dichas áreas no sean plausibles de usurpación o robo de enseres educativos por parte de personas ajenas a la urbanización, conforme se revela en el Acta de Acuerdo de 23 de febrero de 2025 **(Apéndice N°65)**, tal como se muestra en la imagen siguiente:

Imagen N° 19
Acta de Acuerdo según Asamblea General Extraordinaria



Fuente: Libro de Acta de la Asociación de Propietarios de Vivienda Manzanares

UGEL02/DIR-ASGESE GG de 19 de febrero de 2025 **(Apéndice N°64)**.

El 4 de marzo de 2025, la directora de la UGEL N° 2, mediante oficio n.° 01157-2025-MINEDU/VMGI-DRELM-UGEL02/DIR-ASGESE **(Apéndice N°66)** comunica a la directora de la I.E. Mi Pequeño Mundo, ante la *"imposibilidad de ingresar a la Institución Educativa Mi Pequeño Mundo, desde el día 20 de febrero de 2025, debido que se encontraría cerrado interiormente aparentemente por la Asociación de Propietarios de Vivienda Manzanares "(...) se ha tomado la medida* ***a fin de poder garantizar el inicio del año escolar 2025****, que* ***se vendría realizando de manera temporal en la Institución Educativa Mi Nuevo Saber, en el turno tarde*** *(...)"*, concretándose de esta manera, que el funcionamiento de la I.E. "Mi Pequeño Mundo", para el periodo 2025, será compartido en la infraestructura de la I.E. Nuevo Saber.

Respecto al cual, la comisión auditora, realizó una entrevista a la presidenta de la Asociación de Propietarios de Vivienda Manzanares, según consta en la Entrevista n.° 034-2025-MINEDU/OCI de 11 de junio de 2025 **(Apéndice N°67)**, en la que manifestó que la razón por la cual tomaron en posesión el predio es *"(...) El área que estaba destinada como aporte educativo y la Ugel determinó trasladar a los niños y niñas de educación inicial de 3, 4 y 5 años a otra sede", "la pretensión principal es que siga funcionando la I.E.I. "Mi Pequeño Mundo en nuestra urbanización manzanares y se respete el aporte educativo"*; se le preguntó si realizaron alguna gestión con la directora de la institución educativa y/o la Ugel y señala que: *"(...) Mediante conversaciones y reuniones se negaron a regresar aduciendo que era área privada"*.

Por otro lado, la inmobiliaria ICOESA, autorizó al Minedu mediante carta n.° 004-2025-ICOESA-GG de 4 de marzo de 2025 (derivado a la DISAFIL) **(Apéndice N°68)**, a realizar diversas acciones sobre el predio (I.E. Mi Pequeño Mundo) señalando que dichas acciones permitirían determinar el área necesaria para el funcionamiento de la I.E. y celebrar una permuta con algún predio del Minedu, **caso contrario restituir la posesión del predio**; este documento fue derivado a la UGEL N° 2 mediante oficio n.° 00597-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 6 de marzo de 2025 **(Apéndice N°69)**, siendo contestado con oficio n.° 02129-2025-MINEDU/VMGI-DRELM-UGEL02/DIR-ASGESE de 15 de abril de 2025 **(Apéndice N°70)**, que adjunta el informe n.° 00134-2025-MINEDU/VMGI-DRELM-UGEL02/DIR-ASGESE-ECIE de 14 de abril de 2025, en cuyo numeral 2.3 y 2.4 señaló que para garantizar el inicio del año escolar 2025, se dispuso el traslado temporal de la I.E. Mi Pequeño Mundo y actualmente no se cuenta con posesión del predio.

En ese sentido, se evidencia que, a consecuencia de haber aprobado el Aporte Reglamentario redimido en dinero, del predio donde venía funcionando la I.E. "Mi Pequeño Mundo", ocasionó que la referida I.E. se traslade fuera de la urbanización Manzanares, inicie el proceso de matrícula 2025 e inicio de clases solo en turno tarde, compartiendo la infraestructura, bienes, entre otros, con la I.E. distinta, que es la IE Mi Nuevo Saber, en tanto contaban con módulos, equipamiento y mobiliarios en la I.E. Mi Pequeño Mundo, siendo perjudicial tanto para los padres, como para los niños y niñas de 3, 4 y 5 años de edad, por ende, generando la afectación al patrimonio al Estado y al servicio educativo, conforme se detalla a continuación:

OCI - MINEDU SUPERVISORA COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU JEFE DE COMISIÓN COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU ABOGADA COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU INTEGRANTE ESPECIALISTA COMISIÓN AUDITORA

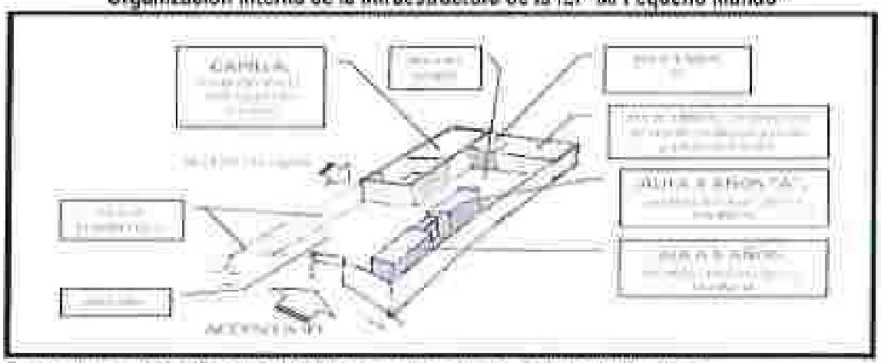
De la afectación al patrimonio del Estado

La afectación al patrimonio del Estado, se determinó considerando que la Inmobiliaria ICOESA efectuó la venta a favor de la señora Rosario Sujey Galvez Espinoza, conforme consta en el contrato de compra venta de terreno de 7 de diciembre de 2015 **(Apéndice N°35)**, así como los bienes que fueron adquiridos para el funcionamiento de la I.E "Mi Pequeño Mundo" (antes PRONOEI), ascienden a **S/ 633 380,00.**

Respecto a la pérdida del predio del Aporte Reglamentario ubicado en el lote 15 de la manzana C de la Urbanización Manzanares, en el distrito de San Martín de Porres, donde venía funcionando la I.E. "Mi Pequeño Mundo", según el contrato de compra venta de terreno de 7 de diciembre de 2015 **(Apéndice N° 35)** fue por US$ 100,000.00 (Cien mil dólares americanos) considerando un lote de 1,111.08 metros cuadrado; es decir se efectuó la venta con un valor de $ 90.002 por metro cuadrado (m2); lo cual teniendo en cuenta que el Aporte Reglamentario fue de 886.43 m2, el perjuicio ocasionado por la pérdida del predio es de $79 780,47 dólares, cuyo equivalente en soles según el tipo de cambio a esa fecha (Compra: 3.371)[55] **asciende a S/ 268 939,97.**

Así también, la comisión de auditoría efectuó la constatación al referido predio conforme consta en la ficha de inspección n.° 44-2025 de 7 de mayo de 2025 **(Apéndice N°71)** y el acta n.° 002-2025-MINEDU/OCI de 5 de junio de 2025 **(Apéndice N°72)**, verificándose que a razón de los problemas suscitados con la Inmobiliaria ICOESA y el retiro de la I.E. **Mi Pequeño Mundo**, la **Asociación "Propietarios de Vivienda Manzanares"**, tiene las llaves para el acceso, quien brindó las facilidades para el ingreso, en cuyo interior se constató que la referida institución se encuentra compuesta de un cerco perimétrico, dos (2) módulos (aulas modulares), otras dos (2) aulas construidas con material noble (construcción antigua), área de juegos recreativos, una parte de área libre, y una nueva construcción realizada por la asociación **"Propietarios de Vivienda Manzanares"**, que sería para uso de una **"Capilla"** separándolo con muros de ladrillo con columnas de concreto armado, del resto del área que ocupa la instalación educativa; tal como se aprecia en la esquema siguiente:

Esquema N° 1
Organización interna de la infraestructura de la IEI "Mi Pequeño Mundo"



Fuente: Acta N.° 002-2025-MINEDU/OCI de fecha 05 de junio de 2025 **(Apéndice N°72)**

[55] Compra 3.371 el 7 de diciembre de 2015 según la Superintendencia de Banca y Seguros - SBS

Cabe precisar, que según el informe técnico n.° 001-2025- MINEDU/OCI-FRFA de 14 julio de 2025 **(Apéndice N°46)** emitido por el experto de la comisión auditora, al encontrarse cerrada el predio donde venía funcionando la I.E. Mi Pequeño Mundo, la misma que se encuentra compuesta por cerco perimétrico, aulas modulares, juegos recreativos, servicios higiénicos, bienes (carpetas, sillas, entre otros) se encuentran **abandonados**, sin uso, con rasgos de deterioro, tal como se muestra en las siguientes fotografías:

Fotografía N° 7

Frontis y cerco perimétrico construido en el año 2024 por la UGEL 02 para la I.E. Mi Pequeño Mundo



Fuente: informe técnico n.° 001-2025- MINEDU/OCI-FRFA de 14 julio de 2025 **(Apéndice N°46)**

Fotografías N° 8 y 9

Dos (2) módulos educativos y aulas cerradas al interior de la I.E. de Mi Pequeño Mundo, sin uso en estado de abandono, con crecida de maleza



Fuente: informe técnico n.° 001-2025- MINEDU/OCI-FRFA de 14 julio de 2025 **(Apéndice N°46)**

OCI - MINEDU SUPERVISORA COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU JEFE DE COMISIÓN COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU ABOGADA COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU ESPECIALISTA COMISIÓN AUDITORA

Fotografías N° 10 y 11
Espacios con juegos recreativos se encuentran en estado de abandono, lo cual no son aprovechados por los niños y niñas



Fuente: Informe técnico n.° 001-2025- MINEDU/OCI-PRFA de 14 julio de 2025 (Apéndice N°46)

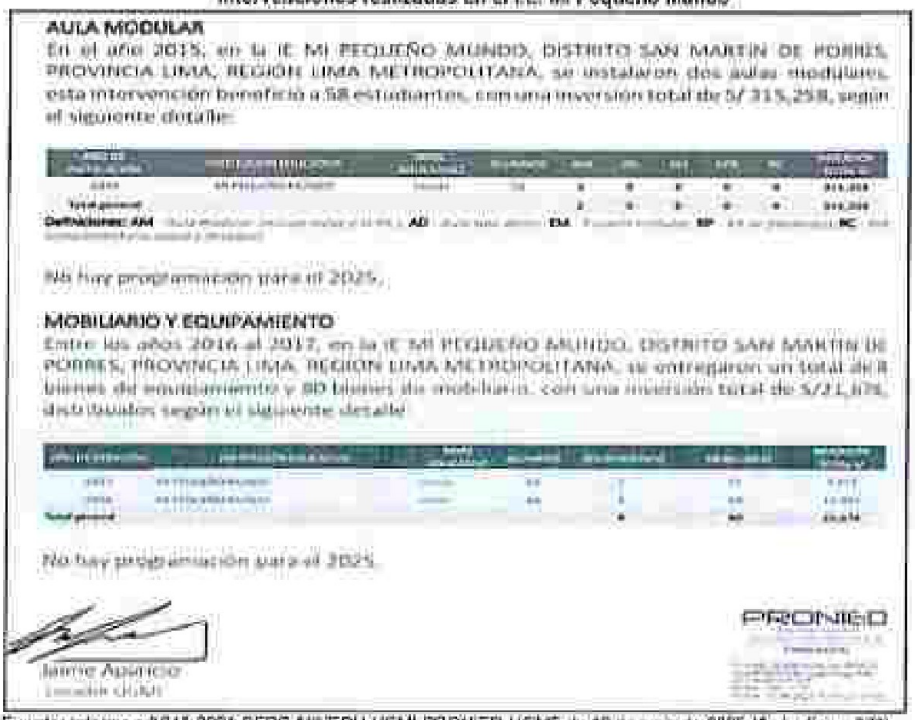
Fotografías n.° 12 y 13
Aula con equipamiento sin uso, se encuentran en estado de abandono, así como servicios higiénicos en estado abandonado



Fuente: Informe técnico n.° 001-2025- MINEDU/OCI-PRFA de 14 julio de 2025 (Apéndice N°46)

Es de precisar, que a través del Programa Nacional de Infraestructura Educativa (en adelante PRONIED), se efectuó intervenciones a través de sus unidades de gestión para la **Institución Educativa Pública "Mi Pequeño Mundo"** ubicado en el lote 15 de la manzana C, urbanización "Manzanares", distrito San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, conforme fue comunicado mediante **oficio n.° 000557-2025-MINEUD-VGMI-PRONIED-DPP** de 10 de junio de 2025, **(Apéndice N°73)** que adjunta el **informe n.° 048-2024-CEBG-MINEDU-VGMI-PRONIED-UGME** de la misma fecha, que acompaña la relación de las intervenciones realizadas, por la Unidad Gerencial de Mobiliario y Equipamiento – UGME, verificándose que en el año 2015 **se adquirió (2) aulas modulares**, ascendiendo el monto de la **adquisición de S/ 315 258,00** y posteriormente en los **años 2016 y 2017**, se entregaron un total **(8) bienes de equipamiento y (80) mobiliarios**, con **una inversión de S/ 21 678,00**, tal como detalló en la imagen siguiente:

Imagen n.° 20
Intervenciones realizadas en el I.E. Mi Pequeño Mundo



AULA MODULAR

En el año 2015, en la IE MI PEQUEÑO MUNDO, DISTRITO SAN MARTIN DE PORRES, PROVINCIA LIMA, REGION LIMA METROPOLITANA, se instalaron dos aulas modulares, esta intervención beneficia a 58 estudiantes, con una inversión total de S/ 315,258, según el siguiente detalle:

Total general									

Definiciones: AM AD EM BP BC

No hay programación para el 2025.

MOBILIARIO Y EQUIPAMIENTO

Entre los años 2016 al 2017, en la IE MI PEQUEÑO MUNDO, DISTRITO SAN MARTIN DE PORRES, PROVINCIA LIMA, REGION LIMA METROPOLITANA, se entregaron un total de 8 bienes de equipamiento y 80 bienes de mobiliario, con una inversión total de S/ 31,976, distribuidos según el siguiente detalle:

Total general						

No hay programación para el 2025.

Jaime Aparicio

PRONIED

Fuente: Informe n.° 048-2024-CEBG-MINEDU-VGMI-PRONIED-UGME de 10 de junio de 2025 (Apéndice n.° 73)

Asimismo, la Unidad de Gestión Educativa Local – UGEL N° 02, mediante oficio n.° 00353-2025-MINEDU/VMGI-DRELM-UGEL02/DIR de 3 de julio de 2025 **(Apéndice N°74)**, comunicó que en el periodo 2023 financió la instalación del cerco prefabricado para dos (2) instituciones educativas, en el que está incluido la instalación del cerco perimétrico de la I.E. Mi Pequeño Mundo, el mismo que se ejecutó mediante la Adjudicación Simplificada N° 03-2023-UGEL 02-1 "Contratación de servicio de instalación de cerco perimétrico en locales educativos de jurisdicción de la UGEL N°02" por la empresa Invercon Proyectos SAC con RUC 20550683645, por lo que se pagó por un monto de S/. 68,000.00, conforme consta en el comprobante de pago n.° 124 de 15 de enero de 2024, factura electrónica n.° E001-388 de 28 de diciembre de 2023; el cual, según la especificación realizada en la página 2 de la orden de servicio n.° 0000450 de 28 de diciembre de 2023, corresponde a la referida I.E. la instalación del cerco perimétrico por 84.80 ml, por lo que la UGEL N° 2 pago un total de **S/ 27 504,03** el mismo que también fue evidenciado en el informe técnico n.° 001-2025-MINEDU/OCI-FRFA de 14 julio de 2025 emitido por el experto de la comisión de control **(Apéndice N°46)**.

En ese sentido, el detalle del valor de la pérdida de la infraestructura, cuyo valor se calculó al precio que fue vendido por la Inmobiliaria ICOESA y las intervenciones que se efectuó para el funcionamiento de la I.E. Mi Pequeño Mundo, ubicado en el lote 15 de la manzana C de la Urbanización Manzanares, del distrito de San Martín de Porres, tanto por PRONIED y la UGEL N° 2 asciende a **S/ 633 380,00**, cuyo detalla se muestra a continuación:

Cuadro N° 13
Costo de intervenciones realizadas para la I.E. Mi Pequeño Mundo

Año	Concepto	Monto Invertido	
Por la venta del predio		**Monto parcial**	**Monto Total**
2015	Venta del predio, cuantificado al costo equivalente al tipo de cambio de dólares a soles a ese periodo es de 3.371 soles. (La venta del inmueble según contrato de compra venta de terreno de 7 de diciembre de 2015, es de $ 100 000,00 dólares por 1111,08 m2, la parte proporcional que corresponde a Aportes Reglamentarios es por 886,43 m2, a un costo de $ 90,002 el m2, determinandose un total de $ 79 780,472 dólares, cuya equivalencia en soles, segun tipo de cambio (3.371) es de S/ 268 939,97)	S/ 268 939,97	268 939,97
	Sub total	268 939,97	
Por las intervenciones realizadas por PRONIED			
2015	Adquisición de 2 aulas modulares	S/ 315 258,00	S/ 336 936,00
2016 y 2017	Entrega de 8 bienes de equipamiento y 80 mobiliarios escolares	S/ 21 678,00	
	Sub total	S/ 336 936,00	
Por las intervenciones realizadas por la UGEL N° 2			
2023	Servicio de instalación del cerco perimétrico prefabricado, que corresponde a 84,80ml	S/ 27 504,03	S/ 27 504,03
	Sub total		
Total inversión realizada en el predio de la I.E. Mi Pequeño Mundo			**S/ 633 380,00**

Fuente: Documento contrato de compra venta de terreno de 7 de diciembre de 2015 **(Anexo N°13)** e informe técnico n.° 001-2025- MINEDU/OCI-FRFA de 14 julio de 2025 **(Apéndice N°35)**
Elaborado por: Comisión auditora.

Actualmente, la I.E. Mi "Pequeño Mundo", que fue reubicada para su funcionamiento en otro institución educativa, por lo que no cuenta con infraestructura propia y los bienes (equipos y mobiliario) que fueron adquiridos e instalados en el predio de Aportes Reglamentarios ubicado en el lote 15 de la manzana C de la urbanización Manzanares, se encuentran sin uso, deteriorándose, sin cumplir el objetivo educativo para el cual fueron adquiridos, incumpliendo la finalidad pública y el perjuicio al patrimonio de la entidad; poniendo en evidencia **una grave afectación patrimonial y funcional al Estado y a la calidad al servicio educativo de los niños y niñas de 3, 4 y 5 años de edad**, al haberse aprobado la redención sin la debida verificación técnica, jurídica y administrativa del uso real del predio, vulnerando el marco normativo vigente (Ley N.° 29090, modificada por Ley N.° 29898; Ordenanza N.° 836-MML; Ley N.° 27444), **generando un evidente perjuicio económico al patrimonio del Estado** por **S/ 633 380,00**

De la afectación al servicio educativo

Para el presente año 2025, los padres de familia de la urbanización manzanares y de otras localidades matricularon a sus hijos para que reciban el servicio educativo en la IE "Mi Pequeño Mundo" ubicada en lote 15 de la manzana C de la urbanización Manzanares del distrito de San Martín de Porres, para niños y niñas de 3,4, y 5 años

un total de sesenta y dos (62) niños y niñas, conforme se pudo visualizar de las nóminas de matrículas remitidas[37] **(Apéndice N°75)** por la directora de la citada institución educativa, mediante correo electrónico de 27 de mayo de 2015, cuyo detalle es el siguiente:

Cuadro N° 14
Matrículas en el periodo 2025 para la Institución Educativa "Mi Pequeño Mundo"

edad	matriculados según nómina de matrícula 2025
niños y niñas de 3 años	15
4 años	17
5 años A	15
5 años B	15

Fuente: Nóminas de matrícula - 2025 remitidas por la directora de la institución educativa mi Pequeño Mundo.
Elaborado por: La comisión Auditora.

A consecuencia del traslado y/o reubicación de la I.E. "Mi Pequeño Mundo" a las instalaciones de la I.E. "Mi Nuevo Saber", se han visto afectados los niños y niñas de 3, 4 y 5 años que residen en la urbanización "Manzanares" y otros sectores cercanos que matriculaban en la indicada institución educativa, evidenciándose una disminución de la demanda educativa comparada con el año 2024; asimismo, de acuerdo al aplicativo de SIAGIE, en el presente año 2025 los estudiantes de nivel inicial matriculados en la I.E. "Mi pequeño Mundo", son un total de sesenta y dos (62) niños y niñas; sin embargo, **únicamente están asistiendo un aproximado de treinta y ocho (38) niños y niñas**, tal como se muestra en el cuadro siguiente:

Cuadro N° 15
Cuadro comparativo (año 2024 - 2025) de estudiantes matriculados en la I.E. "Mi Pequeño Mundo"

Edad (Niños y niñas)	Estudiantes matriculados en I.E.I. "Mi pequeño Mundo" Año 2024 (a)	Estudiantes matriculados según nóminas de matrícula 2025 en el I.E.I. "Mi pequeño Mundo" (b)	Disminución de demanda educativa en el año 2025 comparado con el año 2024 (a-b)=c	Asistencia real de niños y niñas de la I.E.I. "Mi pequeño Mundo" en las instalaciones de "Mi Nuevo Saber" (d)
3 años	23	15	8	9
4 años	33	17	16	11
5 años A	24	15	-6	12
5 años B		15		7
TOTAL	80	62	18	38

Fuente: Nóminas de matrícula del aplicativo informativo SIAGIE – 2025. Acta n.° 001-2025-N/MEDU/OCI de 5 de junio de 2025 **(Apéndice N°77)** y
Elaborado por: Comisión Auditora.

Aunado a la escasa asistencia de los niños y niñas, también se verificó que dos (2) secciones vienen recibiendo clases en una sola aula, conforme se muestra en las imágenes siguientes:

[37] Mediante oficio n.° 037-2025/I.E.MPM de 30 de mayo de 2025 **(Apéndice N°75)**

Fotografías Nos 14 y 15

Aula de niños y niñas de 3 años, se matricularon 15 niños y niñas; sin embargo, el 5 de junio de 2025, se verificó que solo asisten seis (6) niños y niñas.



Aula de niños y niñas de 5 años, se matricularon para las secciones A y B; sin embargo, el 5 de junio de 2025, se verificó que ambas secciones vienen recibiendo clases en una (1) sola aula.



Fuente: Acta N.° 001-2025-MINEDU/OCI de 5 de junio de 2025

Según las entrevistas realizadas entre los días 3 y 11 de junio de 2015 **(Anexo N°76)**, a los padres de familia de los niños y niñas que se matricularon a inicios de año en la I.E. "Mi Pequeño Mundo" y de aquellos que quisieron matricular a sus niños y niñas y se vieron impedidos por la reubicación de la I.E., manifestaron que, el traslado de ubicación en turno tarde, ha afectado a sus menores hijos, ya que se encuentran ubicados en un lugar muy alejado; además, tienen prohibido usar las áreas recreativas, no cuentan con el espacio adecuado; por tanto, sus hijos no se encuentran cómodos lo que viene afectando a la calidad del servicio educativo. Lo manifestado se sustenta en treinta y tres (33) entrevistas realizadas a los padres de familia de estudiantes del nivel inicial (3, 4 y 5 años) que tienen matriculados en el presente año (2025) en la I.E. "Mi Pequeño Mundo", de lo cual se detalla en forma resumida en el siguiente cuadro:

Cuadro N°16

Resumen de comentarios de padres de familia que manifestaron la problemática que vienen afrontado en la nueva dirección que viene funcionando la I.E. "Mi Pequeño Mundo"

Cantidad de padres de familia entrevistados	Edad de sus hijos y niñas	Comentarios de los padres de familia sobre el servicio educativo de la I.E. "Mi Nuevo Mundo" ubicado en el nuevo local institucional de la I.E. "Mi Nuevo Saber"				
		¿Cumple con las condiciones adecuadas para el servicio educativo para la I.E. "Mi Pequeño Mundo"?	¿Las instalaciones cumplen con las condiciones adecuadas el servicio educativo y/o serán limitaciones?	¿Se le presenta algún problema o dificultad con el servicio educativo de la I.E. ¿Mi Pequeño Mundo, que se está brindando en otro lugar?	¿Considera que en la urbanización Manzanares, existe la necesidad de una institución educativa del nivel inicial con infraestructura propia?	¿En su localidad existen otras I.E. públicas del nivel inicial donde podría matricular a sus hijos?
7	3 años	No	Los padres manifestaron que en el actual local donde se brinda el servicio educativo los niños y niños no se encuentran cómodos por las siguientes razones: - No tienen acceso a las áreas de juego. - El local es chico. - Por la distancia, ahora es más lejos.	6 padres respondieron que SI 1 padre respondió que NO.	6 padres respondieron que SI 1 padre respondió que NO.	6 padres respondieron que no
6	4 años	No	Los padres manifestaron que en el actual local donde se brinda el servicio educativo los niños y niños no se encuentran cómodos por las siguientes razones: - No tienen acceso a las áreas de juego. - Por la distancia, ahora es más lejos. - Por las condiciones que tienen no	3 padres respondieron que SI 2 padres respondieron otras razones	5 padres respondieron que SI	1 padres respondieron que No

Cantidad de padres de familia entrevistados	Edad de sus hijos e hijas	Comentarios de los padres de familia sobre el servicio educativo de la I.E. "Mi Nuevo Mundo" realizado en el nuevo local institucional de la I.E. "Mi Nuevo Saber"				
		¿Cumple con las condiciones adecuadas para el servicio educativo para la I.E. "Mi Pequeño Mundo"?	¿Las instalaciones cumplen con las condiciones adecuadas el servicio educativo y/o existe limitaciones?	¿Se le presenta algún problema o dificultad que el servicio educativo de la I.E. ¿Mi Pequeño Mundo, que se está brindando en otro lugar?	¿Considera que en la urbanización Manzanares, existe la necesidad de una institución educativa del nivel inicial con infraestructura propia?	¿En su localidad existen otras I.E. públicas del nivel inicial donde podría matricular a sus hijos?
			- niños y niñas. - Por el cambio de turno			
10	5 a 6 años	No	Los padres manifestaron que en el actual local donde se brinda el servicio educativo los niños y niños no se encuentran cómodos por los siguientes motivos: - No tienen acceso a las áreas de juego - Por la distancia, ahora es más lejos - Por las prohibiciones que tienen los niños y niñas. - Por el cambio de turno. - Por problemas con la Directora por su mala gestión. - Falta de salón (en un salón hay dos grupos)	3 padres respondieron que SI 7 padres respondieron otras razones	10 padres respondieron que SI	10 padres respondieron que No
10	5 años 8	No	Los padres manifestaron que en el actual local donde se brinda el servicio educativo los niños y niños no se encuentran cómodos por los siguientes motivos: - Por la distancia, ahora es más lejos. - Por las prohibiciones que tienen los niños y niñas. - Por el cambio de turno. - Por problemas con la directora por su mala gestión. - Falta de salón (en un salón hay dos grupos)	7 padres respondieron que SI 3 padres respondieron otras razones	8 padres respondieron que SI 2 padre respondió que "NO opina"	10 padres respondieron que No
3 (*)	5 años	(*) Su hija fue trasladada a esta I.E. (No opina) (*) Padre marca "NO" (*) No asiste	Los padres manifestaron que en el actual local donde se brinda el servicio educativo los niños y niños no se encuentran cómodos por los siguientes motivos: - Por la distancia, ahora es más lejos. - Por las prohibiciones que tienen los niños y niñas. - Por el cambio de turno. - Por problemas con la directora por su mala gestión. - Falta de salón (en un salón hay dos grupos)	1 padre no opina 2 padres respondieron que SI	3 padres respondieron que SI	3 padres respondieron que No

Fuente: Encuestas del 1 al 30 de 3 y 11 de junio de 2025 (Apéndice N°76), realizadas a los padres de familia
Elaborado por: Comisión Auditora
(*) Corresponden a padres de familia que no lograron matricular a sus menores hijos en la I.E. "Mi Pequeño Mundo"

Respecto, a la situación actual del servicio educativo de la I.E. "Mi Pequeño Mundo", que se viene brindando en el local de la I.E. "Mi Nuevo Saber", se realizó la consulta[58] a la directora, quien manifestó que los estudiantes vienen usando los mobiliarios de la I.E. "Mi Nuevo Saber", ya que no cuentan con equipamiento y mobiliarios suficientes, no pudiendo ubicar sus materiales, ni útiles escolares; asimismo, manifiesta que, es de urgente necesidad de retornar a su local institucional por el bienestar de la comunidad y de los niños y niñas, conforme consta en el Acta n.° 001-2025-MINEDU/OCI de fecha de 5 de junio de 2015 **(Apéndice N°77)**.

Todo ello evidencia, la actuación de la directora de la Disafil que, al aprobarse la valorización del Aporte Reglamentario redimido en dinero, conllevó a que se genere un derecho a favor de la Inmobiliaria ICOESA, que no le correspondía, y que la referida institución educativa pierda el terreno, la infraestructura y bienes para el servicio educativo, sin proteger el interés general, los derechos de los niños y niñas de 3, 4 y 5 años de edad,

[58] Acta n.° 001-2025-MINEDU/OCI de 5 de junio de 2025 **(Apéndice N°77)**

de la urbanización Manzanares, evidenciándose el provecho del bien de un tercero, en perjuicio del interés público, del Estado y de la comunidad local, permitiendo que la comunidad estudiantil se quede sin infraestructura, acinados en el predio de otra institución educativa, sin que puedan desenvolverse libremente, en horario inadecuado y estar limitado tanto de los espacios de clases, como recreativos al compartir espacios con otra institución educativa afectando la continuidad, accesibilidad y calidad del servicio educativo; además, la disminución de la demanda educativa registrada en el año 2025 evidencia el impacto negativo concreto en el derecho a la educación de la niñez afectada, ocasionando perjuicio al servicio educativo y al patrimonio del ministerio de educación por un monto total de S/ 633 380,00.

Los hechos expuestos, han transgredido las disposiciones de las siguientes normas:

- **Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, modificada por la Ley N° 29898, publicado el 11 de julio de 2012.**

  Artículo 3° .- Definiciones
  "Para los fines de la presente Ley, entiéndase por:

  1. Habilitación Urbana.

  "El proceso de convertir un terreno rústico o eriazo en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, distribución de energía e iluminación pública. Adicionalmente, el terreno puede contar con redes para la distribución de gas y redes de comunicaciones. Este proceso requiere de aportes gratuitos y obligatorios para fines de recreación pública, que son áreas de uso público irrestricto; así como, para servicios públicos complementarios, para educación, salud y otros fines, en lotes regulares edificables que constituyen bienes de dominio público del Estado, susceptibles de inscripción en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos".

- **Ley Nº 28044-Ley General de Educación, publicado el 29 de julio de 2003**

  Artículo 13.- Calidad de la educación
  "Es el nivel óptimo de formación que deben alcanzar las personas para enfrentar los retos del desarrollo humano, ejercer su ciudadanía y continuar aprendiendo durante toda la vida. Los factores que interactúan para el logro de dicha calidad son:
  (...)
  f) Infraestructura, equipamiento, servicios y materiales educativos adecuados a las exigencias técnico-pedagógicas de cada lugar y a las que plantea el mundo contemporáneo (...)

  h) Organización institucional y relaciones humanas armoniosas que favorecen el proceso educativo.
  Corresponde al Estado garantizar los factores de la calidad en las instituciones públicas (...)".

Artículo 80.- Funciones Son funciones del Ministerio de Educación:

"i) Liderar la gestión para conseguir el incremento de la inversión educativa y consolidar el presupuesto nacional de educación, así como los planes de inversión e infraestructura educativa".

- **Ley N° 27444 - Ley el Procedimiento Administrativo General, publicada el 11 de abril del 2001**

Título preliminar

Artículo IV.- Principios del procedimiento administrativo

1. El procedimiento administrativo se sustenta fundamentalmente en los siguientes principios, sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del Derecho Administrativo:

1.1. Principio de legalidad. *- Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas.*

(...)

CAPÍTULO I

De los actos administrativos

Artículo 3.- Requisitos de validez de los actos administrativos

Son requisitos de validez de los actos administrativos:

1. Competencia. *- (...)*

2. Objeto o contenido. *- Los actos administrativos deben expresar su respectivo objeto, de tal modo que pueda determinarse inequívocamente sus efectos jurídicos. Su contenido se ajustará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico, debiendo ser lícito, preciso, posible física y jurídicamente, y comprender las cuestiones surgidas* ***de la motivación****.*

3. Finalidad Pública. *- Adecuarse a las finalidades de interés público asumidas por las normas que otorgan las facultades al órgano emisor, sin que pueda habilitársele a perseguir mediante el acto, aun encubiertamente, alguna finalidad sea personal de la propia autoridad, a favor de un tercero, u otra finalidad pública distinta a la prevista en la ley. La ausencia de normas que indique los fines de una facultad no genera discrecionalidad.*

4. Motivación. *- El acto administrativo debe estar debidamente motivado en proporción al contenido y conforme al ordenamiento jurídico.*

(...)

Artículo 6.- Motivación del acto administrativo

6.1 La motivación deberá ser expresa, mediante una relación concreta y directa de los hechos probados relevantes del caso específico, y la exposición de las razones jurídicas y normativas que con referencia directa a los anteriores justifican el acto adoptado.

6.2 Puede motivarse mediante la declaración de conformidad con los fundamentos y conclusiones de anteriores dictámenes, decisiones o informes obrantes en el expediente, a condición de que se les identifique de modo certero, y que por esta situación constituyan parte integrante del respectivo acto.

OCI - MINEDU SUPERVISORA COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU JEFA DE COMISIÓN COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU ABOGADA COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU INTEGRANTE ESPECIALISTA COMISIÓN AUDITORA

6.3 No son admisibles como motivación, la exposición de fórmulas generales o vacías de fundamentación para el caso concreto o aquellas fórmulas que por su oscuridad, vaguedad, contradicción o insuficiencia no resulten específicamente esclarecedoras para la motivación del acto.

6.4 No precisan motivación los siguientes actos:
6.4.1 Las decisiones de mero trámite que impulsan el procedimiento.
6.4.2 Cuando la autoridad estima procedente lo pedido por el administrado y el acto administrativo no perjudica derechos de terceros.
6.4.3 Cuando la autoridad produce gran cantidad de actos administrativos sustancialmente iguales, bastando La motivación única. (*)
(...)

Artículo 8.- Validez del acto administrativo
"Es válido el acto administrativo dictado conforme al ordenamiento jurídico"

- **Decreto Supremo N.° 011-2006-VIVIENDA, Aprueban 66 Normas Técnicas del Reglamento Nacional de Edificaciones RNE. Publicada el 08 de junio de 2006.**

Norma TH.010 Habilitaciones Residenciales
"Artículo 9.- *En función a la densidad, las habilitaciones para uso de vivienda o Urbanizaciones se agrupan en 6 tipos, de acuerdo al siguiente cuadro:*

TIPO	ÁREA MÍNIMA DE LOTE	FRENTE MÍNIMO DE LOTE	TIPO DE VIVIENDA
(...)			
4	90 M2	6 ML	UNIFAM/MULTIFAM
(...)			

(...)"

- **Decreto Supremo N.° 006-2011-VIVIENDA, Modifican cuatro Normas Técnicas del Reglamento Nacional de Edificaciones. Publicada el 16 de julio de 2011.**

Modificación de la Norma Técnica GH.020 Componentes de Diseño Urbano.
"*Artículo 27°.-* *Las habilitaciones urbanas según su tipo, deberán efectuar aportes obligatorios para recreación pública y para servicios públicos complementarios para educación y otros fines, en lotes regulares edificables. Estos aportes serán cedidos a título gratuito a la entidad beneficiaria que corresponda.*
(...)
Los aportes para cada entidad se ubicarán de manera concentrada, siendo el área mínima la siguiente:

Para Recreación Pública	*800 m2*
Ministerio de Educación	***Lote normativo***
Otros fines	*Lote normativo*
Parques zonales	*Lote normativo*

Cuando el cálculo de área de aporte sea menor al área mínima requerida, podrá ser redimido en dinero.
En todos los casos en que las áreas de aporte resultaran menores a los mínimos establecidos, el monto de la redención en dinero se calculará al valor de tasación

arancelaria del metro cuadrado del terreno urbano."

- **Decreto Supremo Nº 011-2012-ED - Aprueban el Reglamento de la Ley Nº 28044 Ley General de Educación, publicado el 7 de julio de 2012**

Artículo 2.- La educación como derecho
"a) El derecho a la disponibilidad, por el cual los estudiantes de todas las instituciones educativas públicas y privadas tienen derecho a contar (...) con instituciones educativas dotadas de infraestructura adecuada y segura, mobiliario, materiales y recursos educativos, equipamiento con tecnología vigente y servicios básicos indispensables para el proceso de enseñanza y aprendizaje (...)"
(...)

Artículo 53.- Características de la Educación Inicial escolarizada
"La Educación Inicial escolarizada tiene las siguientes características:
a) Funciona en espacios educativos especialmente organizados para el aprendizaje de niños y niñas, que son de uso exclusivo para la atención del servicio"

- **Decreto de Urgencia n.° 025-96 de 22 de abril de 1996 Normas sobre Aportes Reglamentarios que deben entregar al Ministerio de Educación las personas que desarrollen procesos de Habilitación Urbana para fines de Vivienda.**

Artículo 1°.- *Las áreas de terreno que por concepto de aportes reglamentarios deben entregar al Ministerio de Educación las personas naturales o jurídicas que desarrollen procesos de habilitación urbana para fines de vivienda en el territorio nacional constituyen patrimonio del estado asignado al Ministerio de Educación y serán destinados exclusivamente a la construcción de centros educativos"*
"Cuando los terrenos no cumplan con los requisitos establecidos por el Ministerio de Educación para ser destinado a centro educativo deberá procederse a su venta o Permuta con sujeción a las disposiciones legales vigentes; en igual forma se podrá disponer de los locales de centros educativos que sean reubicados, redimensionados o remodelados"

- **Ordenanza Municipal N.° 836-MML Establecen aportes reglamentarios para las habilitaciones urbanas en la provincia de Lima. Publicada el 22 de setiembre de 2005.**

Artículo 4°.- Obligación de los propietarios de la habilitación
"Los propietarios o titulares de predios o áreas rústicas sujetas a procesos de habilitación urbana en la provincia de Lima, están sujetos a la obligación de ceder los aportes Reglamentarios establecidos en la presente Ordenanza, ya sea que se trate de Habilitaciones Urbanas con fines Residenciales o Vivienda, Industriales, Comerciales y de otros Usos Especiales (OU), inclusive las que desarrollen por etapas. Se deberán garantizar por las autoridades competentes el cumplimiento de la obligación de los habilitadores, de ceder los aportes Reglamentarios correspondientes".

Artículo 8°.- Aportes para habilitaciones urbanas con fines residenciales.

"Las Habilitaciones Urbanas con fines Residenciales estarán sujetas a la obligación urbanística de efectuar o ceder los siguientes aportes Reglamentarios:
Para servicios complementarios – Al Ministerio de Educación 2% (Residencial Densidad Baja, Media y Alta) "(Cuadro)
(*) Estos aportes son inalienables, inembargables e imprescriptibles y, en ningún caso, podrán ser transferidos a particulares"

Artículo 10.- La Redención de Aportes en Dinero
*"Los Aportes a que se encuentran obligados los titulares o responsables de las Habilitaciones Urbanas con fines Residenciales podrán efectuar la redención en dinero, hasta antes de la expedición de la Resolución que apruebe la Recepción de Obras de la Habilitación Urbana, de acuerdo a la valorización arancelaria, **únicamente cuando el área resultante del Aporte sea menor al lote, normativo**, o en el caso de Habilitación Urbana de Lote Único para ejecutar simultáneamente un Conjunto Residencial.*

Los Aportes para Parques Zonales y para Renovación Urbana (FOMUR) a que se encuentran obligados los titulares o responsables de las Habilitaciones Urbanas con fines Industriales, Comerciales, de Equipamiento Educativo, de Salud, y de Otros Usos Especiales, podrán ser redimidos en dinero, de acuerdo a la valorización comercial de las áreas, hasta antes de la expedición de la Resolución que apruebe la Recepción de Obras de la Habilitación Urbana.

Sólo para el caso del procedimiento de Habilitaciones Urbanas Ejecutadas, en el supuesto de comprobarse la inexistencia de áreas reservadas total o parcialmente para Aportes reglamentarios, procederá el pago de la redención en dinero del déficit, hasta antes de la expedición de la Resolución que apruebe la Recepción de Obras"

Artículo 13°.- Destino de los aportes para servicios públicos complementarios
"Los aportes para servicios públicos Complementarios corresponden al Ministerio de Educación y a las Municipalidades distritales en cuya jurisdicción se encuentre ubicada la respectiva Habilitación Urbana y deberá ser destinado exclusivamente, a los usos establecidos en el Reglamento Nacional de Construcciones"

- **Ordenanza Municipal 1015 – MML, Aprueban el reajuste integral de la zonificación de los usos del suelo de los distritos de San Martín de Porres, Independencia, Comas y los Olivos y de una parte del distrito del Rimac, que parte de las Áreas de tratamiento I y II de Lima Metropolitana, de 14 de mayo de 2007.**

Artículo 1°.- Plano de Zonificación de los Usos del Suelo
"Aprobar el plano de zonificación de los usos del suelo (plano N° 01- Anexo N° 01) de los distritos de San Martín de Porres, Independencia (...), son parte del área de tratamiento normativo I de Lima Metropolitana (...).

DISPOSICIONES FINALES
"(...)
Cuarta

OCI - MINEDU SUPERVISORA COMISIÓN AUDITORA
OCI - MINEDU JEFA DE COMISIÓN COMISIÓN AUDITORA
OCI - MINEDU ABOGADA COMISIÓN AUDITORA
OCI - MINEDU ESPECIALISTA COMISIÓN AUDITORA

"Ratifíquese que los aportes resultantes de los procesos de las Habilitaciones Urbanas, son inalienables, inembargables e imprescriptibles y, en ningún caso, pueden ser transferidos a particulares y modificarse el uso para el que fueron destinados. (...)"
(...)

***Establece en el Anexo N.° 2 cuadro N° 01** Resumen de Zonificación Residencial, Área de Tratamiento Normativo*

ZONI	USOS PERMITIDOS	LOTE MÍNIMO (M2)	FRENTE MÍNIMO	ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA (PISOS)	ÁREA LIBRE MÍNIMA	ESTACIONAMIENTO
Residencial de Densidad Media RDM	Unifamiliar	90	5	3	30%	1 cada vivienda
(...)	(...)	(...)				

Tales situaciones han ocasionado perjuicio al servicio educativo y al patrimonio del Ministerio de Educación por un monto total de S/ 633 380,00.

La situación expuesta, se produjo debido al accionar de la señora Marlene Isabel Vizcarra Gallardo, en calidad de directora de la Disafil, ya que validó los documentos que sustentaron la aprobación de la valorización a valor arancelario, generando que se dé el pago de redención en dinero por el supuesto déficit de Aporte Reglamentario, a pesar de su improcedencia, ya que superaba el lote mínimo normativo, contaba con área disponible, además, se encontraba en posesión y venía funcionando la I.E. Mi Pequeño Mundo para niños y niñas de 3,4 y 5 años de edad, desde marzo de 2015 y antes de ello funcionaba el PRONOEI (del mismo nombre) desde el año 2009; con dicha aprobación reconoció como titular a la Inmobiliaria ICOESA, permitiendo que se genere un derecho que no le correspondía, y que el Minedu pierda el terreno como Aporte Reglamentario y la I.E. pierda la infraestructura para el servicio educativo y se deje sin uso los módulos educativos, equipamiento, mobiliarios y cercos perimétricos.

Comentarios de las personas comprendidas en los hechos observados

La cedula de notificación de desviación de cumplimiento, así como los comentarios o aclaraciones presentadas por la persona comprendida en los hechos, se adjuntan en el **Apéndice N°78** del Informe de Auditoría.

Evaluación de los comentarios o aclaraciones de las personas comprendidas en los hechos.

Efectuada la evaluación de comentarios o aclaraciones y documentos presentados correspondiente, se concluye que la funcionaria no desvirtúa los hechos notificados en la Desviación de Cumplimiento. La referida evaluación y la cédula de notificación electrónica correspondiente forman parte del **Apéndice N°191** del Informe de Auditoría.

La participación de la persona comprendida en los hechos se describe a continuación:

1. **Marlene Isabel Vizcarra Gallardo,** identificada con DNI n.° 06666557, en calidad de directora de la Dirección de Saneamiento Físico Legal y Registro Inmobiliario – Disafil de la Dirección General de Infraestructura Educativa, en el periodo de gestión: del 10 de febrero de 2016 al 6 de abril de 2017; acreditado mediante Resolución Ministerial n.° 068-2016-MINEDU de 9 de febrero de 2019, en mérito al contrato administrativo de servicios n.° 0004-2016/MINEDU-U.E. 024/F de 4 de marzo de 2016, addendum n.° 001 de 30 de diciembre de 2016, cesado mediante Resolución Ministerial n.°215-2017-MINEDU de 6 de abril de 2017 **(Apéndice N°79)** quien en respuesta a la Cédula de Notificación n.° 003-2025-OCI-AC-003-MINEDU de 18 de julio de 2025, comunicada con Cédula de Notificación Electrónica n.° 00000004-2025-CG/0190-02-003 de la misma fecha, presentó sus comentarios o aclaraciones mediante carta s/n de 5 de agosto de 2025, recibida por la comisión auditora a través de correo electrónico de 5 de agosto de 2025 **(Apéndice N°78)**, a quien se le atribuye su participación en los siguientes hechos:

   En su condición de directora de la Dirección de Saneamiento Físico Legal y Registro Inmobiliario – Disafil, incumplió su deber de supervisar y evaluar el cumplimiento de la normativa bajo el ámbito de su competencia, a cargo del procedimiento de la aprobación de valorización de Aporte Reglamentario redimido en dinero, posibilitó su aprobación sin que se evaluara que éste cumpla con las normas establecidas para la procedencia del pago por déficit, es decir comprobar la inexistencia de las áreas y a sabiendas que existían áreas libres para aportes reglamentarios, además, que estaba en posesión una institución educativa pública, viabilizó la aprobación de la valorización con su V°B°; en lugar, de comunicar a la municipalidad distrital de San Martín de Porres, la existencia de áreas para que garantice que el habilitador ceda los aportes reglamentarios al Ministerio de Educación.

   Asimismo, validó con su V°B°, dando conformidad el Informe de Legal n.° 016-2016-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL-RSP, de 15 de marzo de 2016 **(Apéndice N°40)**, elaborado por la especialista legal de la Disafil mediante el cual indicó que el procedimiento de Valorización de Aporte Reglamentario en dinero por procesos de Proyecto de Habilitación Urbana es "procedente", de un predio con área de 686.53m2, ubicado en el lote 15 Mz. C de la Urb. Manzanares del distrito de San Martín de Porres, de la provincia y departamento de Lima, tan solo verificando el cumplimiento de la existencia de documentos establecidos en el TUPA[9], sin advertir mediante un análisis, motivado en proporción al contenido, a la finalidad del interés público, ni exponiendo las razones conforme al ordenamiento jurídico.

   Asimismo, validó con su V°B° el informe de valorización de aporte n.° 015-2016-MINEDU/VMGI-DIGEIR-DESAFIL-LGCM de 17 de marzo de 2016 **(Apéndice N°45)**, elaborado por el Especialista Técnico III en Saneamiento Físico Legal en la Dirección de Saneamiento Físico Legal y Registro Inmobiliario - Disafil, mediante el cual realizó la valorización del Aporte Reglamentario en dinero por el monto de S/ 30 310.46 por déficit

[9] Vigentes a ese periodo (2016)

del área de 886.53m2 a favor de la Inmobiliaria ICOESA, sin sustento técnico ni evaluar el cumplimiento de la normativa que establecían que los Aportes Reglamentarios son obligatorios y solo podrían ser redimidos en dinero cuando el área no cumpla con el lote mínimo normativo y cuando se compruebe la inexistencia de áreas para la entrega, lo que no se daba en el presente caso.

Dichos informes, sirvieron de sustento para emitir la Resolución Directoral n.° 017-2016-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 22 de marzo de 2016 (en el que también dio su V°B°) **(Apéndice N°42)** que aprobó la valorización de Aporte Reglamentario en dinero, reconociéndose con ello, a la inmobiliaria ICOESA como titular del predio, en el que únicamente se favorecía la citada inmobiliaria, quien el 7 de diciembre de 2015, antes que se aprobara la valorización, ya había vendido el predio al valor comercial de $ 100,000.00 a un tercero (por 1111.08m2), en el que estaba incluido el Aporte Reglamentario de 886.53m2, cuyo valor correspondiente al aporte, en parte proporcional es de S/ 268 939,97[60].

Posterior a la aprobación, el 23 de junio de 2016 la directora efectuó una visita al referido predio, en el que constató que seguía funcionando la I.E. "Mi Pequeño Mundo", conforme consta en el informe n.° 072-2016-MINEDU/VMGI-DIGEIE-JVM de 4 de julio de 2016 **(Apéndice N°48)**, y recomendó la reubicación de dicha I.E. a la brevedad posible; generando que la Inmobiliaria ICOESA solicite desocupar íntegramente el predio, creando conmoción social entre la asociación de la Urb. Manzanares, la UGEL N°2, la directora de la I.E. "Mi Pequeño Mundo" y padres de familia; que finalmente se concretó la reubicación en el presente periodo 2025, en instalaciones de otra institución educativa (I.E. Mi Nuevo Saber) donde se limita el uso al horario de la tarde, dejando de utilizar los módulos educativos, equipamiento y mobiliarios, así como el cerco perimétrico, que fueron implementados por Pronied y UGEL N°2, con un costo de S/ 364 440.03[61], los cuales permanecen en el local de dicha I.E. sin uso y en proceso de deterioro, sin cumplir el objetivo educativo para el cual fueron adquiridos, incumpliendo la finalidad pública y el perjuicio al patrimonio de la entidad; poniendo en evidencia una grave afectación patrimonial y funcional al Estado.

Es de mencionar que, la directora de la Disafil, antes de emitir los referidos informes, tenía conocimiento de la Resolución N° 344-1997-MML-DMDU **(Apéndice N°24)** emitida por la Municipalidad Metropolitana de Lima, así como de la Resolución de Alcaldía N° 2314- 2002-AL/ MDSMP **(Apéndice N°25)**, emitida por la Municipalidad distrital de San Martín de Porres, en el que se consideró como aporte en terreno el área de 760.59 m2[62] para el Minedu, localizándolo en la Mz C Lote 15, de la Urb. Manzanares y que en este predio se encontraba por años funcionando la I.E. Mi Pequeño Mundo", brindando el servicio educativo de educación inicial a los niños y niñas de 3, 4 y 5 años

[60] Habiéndose efectuado la venta del predio a un valor de $ 100 000.00 (dólares americanos), por un área de 1111.08 m2, en el que estaba incluido el área de Aporte Reglamentario del Minedu que es de 886.53 m2; en ese sentido, la venta efectuada por metro cuadrado (m2) fue por $ 90,002 y de acuerdo al predio de aporte que es de 886.53 m2, el costo del predio asciende a $79 760.47 dólares, cuyo equivalente en soles según el tipo de cambio a esa fecha (Compra 3.371), el valor sería de S/ 268 939,97.

[61] Por las intervenciones realizadas por PRONIED, que son dos (2) aulas modulares equipamiento y mobiliario es S/ 336 936,00 y por las intervenciones realizadas por la UGEL N°2 es de S/ 27 504.03

[62] Área que posteriormente fue modificado, mediante Resolución de Subgerencia n.° 441-2014-SGCHU-GDU-MDSMP de 29 de diciembre de 2014 y su modificatoria la Resolución de Subgerencia n.° 453-2015-SGCHU-GDU/MDSMP de 10 de julio de 2015

de edad, conforme se evidencia en el informe de campo n.° 003-2015- MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL-MRL de 30 de junio de 2015 **(Apéndice N°33)**.

A pesar de ello, cuando tramitó la solicitud de valorización presentada por la Inmobiliaria ICOESA, mediante proveído solicitó al especialista técnico *"proponer informe de valorización"* y a la especialista legal le solicitó *"preparar Resolución de valorización"*, quienes emitieron sus respectivos informes, siendo validados con su V°B°, con los que se declaró procedente la aprobación de la valorización del Aporte Reglamentario por déficit; que posteriormente fue aprobado también con su V°B° mediante la Resolución Directoral n.° 017- 2016-MINEDU/VMGI-DIGEIE, de 22 de marzo de 2016 **(Apéndice N°42)**; posibilitando de esta manera, que se genere un derecho a favor de la Inmobiliaria ICOESA, dado que al haber pagado en redención por déficit de Aporte Reglamentario, restó la posibilidad al Minedu, tenga derecho legalmente y que la municipalidad de San Martín de Porres le otorgue la recepción de obras de habilitación urbana e inscriba la independización en los registros públicos, favoreciéndose así a la Inmobiliaria ICOESA, quién el 7 de diciembre de 2015, había vendido este lote a un tercero.

Es así, que la directora de la Disafil, a sabiendas de que ya se había reservado el predio ubicado en el lote 15 Mz C. de la urbanización manzanares para Aportes Reglamentarios a favor del Minedu y en el que venía funcionando la I.E. "Mi Pequeño Murido" desde marzo de 2015, y antes de ello, funcionaba el PRONOEI (2009 al 2014) brindando el servicio educativo a niños y niñas de 3, 4 y 5 años de edad y era de público conocimiento, gestionó y validó los informes técnico y legal, que sirvieron de sustento para la aprobación de la valorización del Aporte Reglamentario; demostrando su preferencia en atender el interés particular de la Inmobiliaria ICOESA, que los intereses públicos del Estado, al posibilitar la aprobación de la valorización del Aporte Reglamentario por déficit, dado que conocía que se le había destinado al Minedu un lote como aporte reglamentario en el año 2002 y en este predio se encontraba la mencionada institución educativa del primer nivel de Educación Básica Regular; generando con dicho accionar que el Minedu pierda el predio, el centro educativo y se deje sin uso los módulos educativos, equipamiento y mobiliarios, así como el cerco perimétrico, que permanecen en el local de la I.E. en mención y en proceso de deterioro; ocasionando perjuicio al servicio educativo y al patrimonio del Minedu por un monto total de S/ 633 380,00.

Dichas actuaciones, transgredieron lo dispuesto en el artículo 3° de la Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, modificada por la Ley N° 29898, que establece lo siguiente: *"Para los fines de la presente Ley, entiéndase por: 1. Habilitación Urbana. 'El proceso de convertir un terreno rústico o eriazo en urbano. (...) Este proceso requiere de aportes gratuitos y obligatorios para fines de recreación pública, que son áreas de uso público irrestricto; así como, para servicios públicos complementarios, para educación, salud y otros fines. (...)"*.

Incumplió lo dispuesto en los artículos 13° y 80° de la Ley n° 28044 Ley General de Educación, que señalan: *"Artículo 13.- Calidad de la educación: Es el nivel óptimo de formación que deben alcanzar las personas para enfrentar los retos del desarrollo humano. (...). Los factores que interactúan para el logro de dicha calidad son: (...) f) Infraestructura, equipamiento, servicios y materiales educativos adecuados a las exigencias técnico*

pedagógicas de cada lugar y a las que plantea el mundo contemporáneo (...) b) Organización institucional y relaciones humanas armoniosas que favorecen el proceso educativo. Corresponde al Estado garantizar los factores de la calidad en las instituciones públicas. (...)." y *"Artículo 80.- Funciones: son funciones del Ministerio de Educación: (...) i) Liderar la gestión para conseguir el incremento de la inversión educativa y consolidar el presupuesto nacional de educación, así como los planes de inversión e infraestructura educativa"*.

Inobservó lo establecido en el numeral 1.1. Principio de legalidad, de la Ley N° 27444 - Ley el Procedimiento Administrativo General, que regula lo siguiente: *"Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas"*.

Asimismo, los artículos 3°, 6° y 8° de la referida Ley, que establece: *"Artículo 3.- "Requisitos de validez de los actos administrativos (...) 2. Objeto o contenido. - Los actos administrativos deben expresar su respectivo objeto. (...), y comprender las cuestiones surgidas de la motivación. 3. Finalidad Pública. - Adecuarse a las finalidades de interés público asumidas por las normas que otorgan las facultades al órgano emisor, sin que pueda habilitarse a perseguir mediante el acto, aun encubiertamente, alguna finalidad sea personal de la propia autoridad, a favor de un tercero, u otra finalidad pública distinta a la prevista en la ley. (...). 4. Motivación. - El acto administrativo debe estar debidamente motivado (...) y conforme al ordenamiento jurídico. (...)"*; *"Artículo 6.- Motivación del acto administrativo. 6.1 La motivación deberá ser expresa, mediante una relación concreta y directa de los hechos probados relevantes del caso específico, y la exposición de las razones jurídicas y normativas (...). 6.2 Puede motivarse mediante la declaración de conformidad con los fundamentos y conclusiones de anteriores dictámenes. (...). 6.3 No son admisibles como motivación, la exposición de fórmulas generales o vacías de fundamentación para el caso concreto o aquellas fórmulas que por su oscuridad, vaguedad, contradicción o insuficiencia no resulten específicamente esclarecedoras (...). 6.4 No precisan motivación los siguientes actos: 6.4.1 Las decisiones de mero trámite (...). 6.4.2 Cuando la autoridad estima procedente lo pedido por el administrado (...). 6.4.3 Cuando la autoridad produce gran cantidad de actos administrativos. (...)"* y *"Artículo 8.- Validez del acto administrativo: "Es válido el acto administrativo dictado conforme al ordenamiento jurídico"*.

Así también, inobservó el artículo 9° de la Norma TH.010 Habilitaciones Residenciales del Decreto Supremo N.° 011-2006-VIVIENDA, que aprueban 66 Normas Técnicas del Reglamento Nacional de Edificaciones RNE, que establece lo siguiente: *"En función a la densidad, las habilitaciones para uso de vivienda o Urbanizaciones se agrupan en 6 tipos (...)"* especificando que el área mínima de lote es 90m2.

Contravino el artículo 27° de la Norma Técnica GH.020 Componentes de Diseño Urbano, del Decreto Supremo N.° 006-2011-VIVIENDA, que modifican cuatro Normas Técnicas del Reglamento Nacional de Edificaciones; que establece: *"Las habilitaciones urbanas según su tipo, deberán efectuar aportes obligatorios para recreación pública y para servicios públicos complementarios para educación y otros fines, en lotes regulares edificables. Estos aportes serán cedidos a título gratuito a la entidad beneficiaria que corresponda. (...) Los aportes para cada entidad se ubicarán de manera concentrada, siendo el área mínima la siguiente: Para Recreación Pública 800 mt2. Ministerio de Educación Lote normativo (...) Cuando el cálculo de área de aporte sea menor al área mínima requerida, podrá ser redimido en dinero. (...)"*.-

OCI - MINEDU SUPERVISORA COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU JEFA DE COMISIÓN COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU ABOGADA COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU INTEGRANTE ESPECIALISTA COMISIÓN AUDITORA

Infringió los artículos 2° y 53° del Decreto Supremo N° 011-2012-ED - Aprueban el Reglamento de la Ley N° 28044 Ley General de Educación, que establece: *"Artículo 2.- La educación como derecho: a) El derecho a la disponibilidad, por el cual los estudiantes de todas las instituciones educativas públicas y privadas tienen derecho a contar (...) con instituciones educativas dotadas de infraestructura adecuada y segura, mobiliario, materiales y recursos educativos, equipamiento con tecnología vigente y servicios básicos indispensables para el proceso de enseñanza y aprendizaje (...)"* y *"Artículo 53.- Características de la Educación Inicial escolarizada "La Educación Inicial escolarizada tiene las siguientes características: a) Funciona en espacios educativos especialmente organizados para el aprendizaje de niños y niñas, que son de uso exclusivo para la atención del servicio"*

Transgredió el artículo 1° del Decreto de Urgencia n.° 025-96 Normas sobre Aportes Reglamentarios que deben entregar al Ministerio de Educación las personas que desarrollen procesos de Habilitación Urbana para fines de Vivienda, que señala: *"Las áreas de terreno que por concepto de aportes reglamentarios deben entregar al Ministerio de Educación las personas naturales o jurídicas que desarrollen procesos de habilitación urbana para fines de vivienda en el territorio nacional constituyen patrimonio del estado asignado al Ministerio de Educación y serán destinados exclusivamente a la construcción de centros educativos. Cuando los terrenos no cumplen con los requisitos establecidos por el Ministerio de Educación para ser destinado a centro educativo deberá procederse a su venta o Permuta con sujeción a las disposiciones legales vigentes; en igual forma se podrá disponer de los locales de centros educativos que sean reubicados, redimensionados o remodelados"*.

Incumplió lo establecido en los artículos 4° y 8° de la Ordenanza Municipal n.° 836-MML de Lima Metropolitana, que establece: *"Artículo 4° - Obligación de los propietarios de la habilitación: Los propietarios o titulares de predios o áreas rústicas sujetas a procesos de habilitación urbana en la provincia de Lima, están sujetos a la obligación de ceder los aportes Reglamentarios establecidos en la presente Ordenanza, ya sea que se trate de Habilitaciones Urbanas con fines Residenciales o Vivienda, Industriales, Comerciales y de otros Usos Especiales (OU), inclusive las que desarrollen por etapas. Se deberán garantizar por las autoridades competentes el cumplimiento de la obligación de los habilitadores, de ceder los aportes Reglamentarios correspondientes"*; *"Artículo 8° - Aportes para habilitaciones urbanas con fines residenciales: Las Habilitaciones Urbanas con fines Residenciales estarán sujetas a la obligación urbanística de efectuar o ceder los siguientes aportes Reglamentarios: Para servicios complementarios – Al Ministerio de Educación 2% (Residencial Densidad Baja, Media y Alta) *(Cuadro) (*) Estos aportes son inalienables, inembargables e imprescriptibles y, **en ningún caso, podrán ser transferidos a particulares**"*.

Asimismo, transgredió lo señalado en los artículo 10° y 13° de la referida ordenanza, que señala: *"Artículo 10 - La Redención de Aportes en Dinero "Los Aportes a que se encuentran obligados los titulares o responsables de las Habilitaciones Urbanas con fines Residenciales podrán efectuar la redención en dinero, hasta antes de la expedición de la Resolución que apruebe la Recepción de Obras de la Habilitación Urbana, de acuerdo a la valorización arancelaria, únicamente **cuando el área resultante del Aporte sea menor al lote, normativo**, o en el caso de Habilitación Urbana de Lote Único para ejecutar simultáneamente un Conjunto Residencial. (...). Sólo para el caso del procedimiento de Habilitaciones Urbanas Ejecutadas en el supuesto de comprobarse la inexistencia de áreas reservadas total o parcialmente para Aportes reglamentarios, procederá el pago de la redención en dinero del déficit, hasta antes de la expedición de la Resolución que apruebe la Recepción de Obras"* y el *"Artículo 13° - (...) Los aportes para servicios públicos Complementarios corresponden al Ministerio de Educación y a las Municipalidades distritales en cuya jurisdicción se encuentre ubicada la respectiva*

Habilitación Urbana y deberá ser destinado exclusivamente, a los usos establecidos en el Reglamento Nacional de Construcciones".

Incumplió sus obligaciones funcionales, como Directora de la Dirección de Saneamiento Físico Legal y Registro Inmobiliario - Disafil, designada mediante Resolución Ministerial n.° 068-2016-MINEDU de 9 de febrero de 2016 **(Apéndice N°40)**, cuya función se encuentra en el literal a) del Anexo de solicitud de contratación de Funcionario, adjunto al memorándum N° 0161-MINEDU/ADM-AD de 18 de febrero de 2016, que forma parte del CAS n.° 004-2016/E.024, que señala: *"a. Coordinar y realizar acciones de carácter técnico con las entidades que aportan donan y transfieren inmuebles a favor del Ministerio de Educación. Supervisar y evaluar el cumplimiento de la normativa bajo el ámbito de su competencia. (...)".*

Asimismo, los artículos 186° y 187° del Reglamento de Organización y Funciones, aprobado con Decreto Supremo n.° 001-2015-MINEDU de 31 de enero de 2015 **(Apéndice N°80)**, que establecen: ***"Artículo 186.- Dirección de Saneamiento Físico Legal y Registro Inmobiliario.-*** *La Dirección de Saneamiento Físico Legal y Registro Inmobiliario es el Órgano Responsable de coordinar acciones de carácter técnico con las entidades que aporten, donan y transfieren inmuebles a favor del Ministerio de Educación, y efectuar el saneamiento físico legal respectivo. Depende de la Dirección General de Infraestructura Educativa;* y el ***"Artículo 187.-*** *Funciones de la Dirección de Saneamiento Físico Legal y Registro Inmobiliario. La Dirección de Saneamiento Físico Legal y Registro Inmobiliario tiene las siguientes funciones: a) Coordinar y realizar acciones de carácter técnico con las entidades que aportan donan y transfieren inmuebles a favor del Ministerio de Educación. (...); h) Supervisar y evaluar el cumplimiento de la normativa bajo el ámbito de su competencia. (...)".*

Adicionalmente transgredió el literal d) del artículo 2° de la Ley n.° 28175, Ley Marco del Empleo Público, que señala: *"Desempeñar sus funciones con honestidad, probidad, criterio, eficiencia, laboriosidad y vocación de servicio"*; así como el literal a) del artículo 16° de la referida norma, que indica que todo empleado debe: *"a) Cumplir personal y diligentemente los deberes que impone el servicio público".*

Los hechos expuestos configuran la presunta responsabilidad penal por los indicios razonables de comisión de delito advertido, correspondiendo dar inicio a las acciones legales a cargo de las instancias competentes.

2. SERVIDORES DE LA DISAFIL DETERMINARON LAS VALORIZACIONES POR DÉFICIT DE APORTE REGLAMENTARIO GENERANDO EL PAGO DE LA REDENCIÓN EN DINERO A PESAR DE SU IMPROCEDENCIA POR SUPERAR EL LOTE MÍNIMO NORMATIVO Y EXISTIR ÁREAS DISPONIBLES EN EL PROCESO DE HABILITACIONES URBANAS, OCASIONANDO QUE NO SE TRANSFIERAN LOS TERRENOS A FAVOR DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN, AFECTANDO EL PROCESO DE IMPLEMENTACIÓN DE INFRAESTRUCTURA EDUCATIVA Y LIMITANDO EL ACCESO AL SERVICIO EDUCATIVO.

De la revisión selectiva realizada a la información contenida en la base de datos de las redenciones por Aporte Reglamentario[23] y de las inspecciones físicas selectivas realizadas

[23] Remitidos por la Digeie mediante oficio n.° 00074-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 15 de enero de 2025 (Apéndice N°11)

por la comisión auditora se advierte que servidores de la Dirección de Saneamiento Físico Legal y Registro Inmobiliario – Disafil determinaron la Valorización del Aporte Reglamentario en dinero de tres (3) predios ubicados en el distrito de Lurigancho Chosica, La Molina y Carabayllo, de la provincia y departamento de Lima, cuyas áreas redimidas superaban el área mínima de lote normativo y contaban con áreas disponibles para que sean otorgadas al Minedu, por lo que no procedía la redención; no obstante, fue redimido en dinero por la participación de servidores de DISAFIL, pese a que la normativa expresamente establece que solo se puede efectuar la redención, cuando el área de aporte sea menor al área mínima requerida y cuando no existan áreas disponibles en un proceso de habilitación. Dichas redenciones, se efectuaron teniendo como sustento únicamente los informes emitidos por parte del especialista técnico, el coordinador del equipo de gestión de la Disafil, y la conformidad de la directora de la Disafil, sin que se emitiera ningún acto resolutivo.

Tal situación ocasionó que no se transfieran los terrenos en el distrito de Lurigancho Chosica por 1731.29m2, La Molina por 492.21m2 y Carabayllo por 435.06m2, afectando al servicio educativo por cuanto se impidió que en estos terrenos se pueda implementar una infraestructura educativa pública para los niños de los mencionados distritos, limitándose el acceso al servicio educativo público.

Lo expuesto, incumple lo establecido en el artículo 9º de la Norma TH 010 del Decreto Supremo n.° 011-2006-VIVIENDA, que aprueba 66 Normas Técnicas del Reglamento Nacional de Edificaciones RNE, que establece el área mínima de lote; el artículo 27° de la Norma técnica GH.020 del Decreto Supremo n.° 006-2011-VIVIENDA, que modifica cuatro Normas Técnicas del Reglamento Nacional de Edificaciones, que indica sobre la procedencia de las redenciones cuando el área sea menor al área mínima; artículo 1 del Decreto de Urgencia n.° 025-96 Dictan normas sobre aportes reglamentarios que deben entregar al Ministerio de Educación las personas que desarrollen procesos de habilitación urbana para fines de vivienda, que establece respecto a áreas de terreno por concepto de aportes a ser entregados al Minedu, que son exclusivamente para la construcción de centros educativos; así como el artículo 10° de la Ordenanza Municipal N° 836-MML-Establecen aportes reglamentarios para las habilitaciones urbanas en la provincia de Lima, que establece que únicamente podrán efectuar la redención en dinero cuando el área sea menor al lote normativo o sea lote único.

Al respecto, de la revisión selectiva realizada a la información remitida por la Digeie mediante oficio n.° 00074-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 15 de enero de 2025 **(Apéndice N°11)** y los documentos contenidos en los expedientes de las valorizaciones remitidos por la Digeie con oficio n.° 01051-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 24 de junio de 2025 y oficio n.° 01121-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 1 de julio de 2025 **(Apéndice N°81)**, así como del resultado de la inspecciones físicas realizadas por la comisión auditora a los predios donde se desarrollaron las Habilitaciones Urbanas que constan en las fichas de inspección, se evidencia que mediante informes elaborados por el especialista técnico y el coordinador del equipo de gestión de la Disafil señor Luis Gonzalo Cañamero Mandujano y señor Mario Martín Cereceda Manrique, respectivamente, cuyos informes fueron asumidos y validados por directora de la Disafil señora Tania Francisca Macedo Pacherres, continuaron con el proceso de redención, al determinar los montos de Valorizaciones por la redención del

OCI - MINEDU SUPERVISORA COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU JEFA DE COMISIÓN COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU ABOGADA COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU COMISIÓN AUDITORA

Aporte Reglamentario en dinero a valor arancelario, correspondiente a tres (3) Habilitaciones Urbanas que se encuentran ubicadas en los distritos de Lurigancho Chosica, La Molina y Carabayllo de la provincia y departamento de Lima, de los cuales dos (2) tenían la zonificación de Residencial de Densidad Media – RDM y uno (1) de Residencial de Densidad Baja – RDB, que superaban el lote mínimo normativo establecido para dicha zonificación y existían áreas disponibles, a pesar de ello, fueron redimidas áreas de 435,06 m2, 492,21 y 1731,29m2, haciendo un total de áreas de **2658,56m2**, por un valor total de **S/ 254 364,24**, conforme se detalla en el cuadro siguiente:

Cuadro N.° 17
Cuadro resumen que muestra las áreas de lote mínimo normativo VS las áreas de déficit

Distrito	Documento	Fecha	Zonificación	Área de lote mínimo normativo	Área de Déficit Aporte Reglamentario	Monto redimido
Lurigancho – Chosica	OPUS STONE SAC	24 de enero de 2023	Residencial de Densidad Media (RDM)	90.00 m2 (*)	1 731.29 m2	S/ 101 491.86
La Molina	Inmobiliaria Cerro Lindo SAC	14 de julio de 2022	Residencial de Densidad Baja (RDB)	450.00 m2 (*)	492.21 m²	S/ 100 715.39
Carabayllo	Conjunto residencial Valle Grande II (Constructora Valles del Pera S.A.)	21 de octubre de 2022	Residencial de Densidad Media (RDM)	90.00 m2 (*)	435.06 m²	S/ 52 157.20
				TOTAL	2658,56m2	S/. 254 364,24

Fuente: oficio n.° 00074-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 15 de enero de 2025 **(Apéndice N°11)**
Elaborado por: Comisión de Control
(*) Nota 1: Para aclarar la definición de "lote normativo", recurrimos a la **Norma para determinar los Valores Unitarios Oficiales de Terrenos Urbanos a nivel Nacional**, aprobado con RESOLUCION DIRECTORAL N° 004-2015-VIVIENDA-VMVU-DGPRVU de fecha 14 de mayo de 2015, que en su artículo 5 define **Lote Normativo** en los siguientes términos: "***Superficie de lote de una habilitación urbana de acuerdo a la zonificación establecida, densidad y uso de suelo. Sirve de base para el diseño de las habilitaciones urbanas y para la subdivisión de lotes (Reglamento Nacional de Edificaciones, Norma G.040, Definiciones aprobado mediante D.S. N° 011-2006-VIVIENDA)***, asimismo, la Ordenanza Municipal N° 836-MML señala que el lote mínimo normativo para Lima Metropolitana es de 90.00 m2

Del cuadro precedente se aprecia que el **área de déficit por aporte reglamentario**, claramente supera el **área de lote mínimo normativo que es requisito para la redención**; sin embargo, las tres (3) áreas que se encuentran ubicadas en el distrito de Carabayllo, La Molina y Lurigancho Chosica, con zonificaciones Residencial de Densidad Media-RDM y Residencial de Densidad Baja-RDB, respectivamente, fueron redimidas en dinero, cuando no correspondía su redención, cuyo detalle se indica a continuación:

2.1 De la valorización arancelaria por déficit de aporte reglamentario en el distrito de Lurigancho Chosica, del área de 1,731.29 m².

El 13 de octubre de 2022, la empresa Opus Stone S.A.C. con documento s/n de 11 de octubre de 2022 expediente MPT2022-EXT-022206 **(Apéndice N°82)** solicitó al Minedu que se *"brinde las facilidades y/u orientación para proceder con el aporte correspondiente según ley y continuar con nuestro proyecto de habilitación urbana, dicho aporte será entregado en dinero"*, según los documentos adjuntos el área a redimir es de **1,731.29 m²**, correspondiente al área de terreno afecto a Aportes Reglamentarios sobre un total de **86 564,65m2**, área vinculada a la Habilitación Urbana Ejecutada en vía de Regularización del predio ubicado en el Lote resultante de los Sub Lotes N° 1, 2 y 3 del Lote Acumulado C-3-B y E-3, sección San José del Fundo Chacrasana, del distrito de Lurigancho - Chosica, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida

N°15135171 a nombre de la empresa OPUS STONE S.A.C.

De acuerdo con el artículo primero de la Resolución Proyecto de Habilitación Urbana Ejecutada en Vía de Regularización n.° 007-2016-MDLCH-GOPRI de 1 de agosto de 2016 **(Apéndice N°83)**, que forma parte del expediente de la solicitud, el uso futuro que se brindará al inmueble, es para fines de **uso Residencial de Densidad Media – RDM**, posteriormente fue revalidado con Resolución de Sub Gerencia n.° 019-2022/MDL-GROPI-SGHUyOP de fecha 05 de mayo de 2022 **(Apéndice N°83)**, entendiéndose que, era de cumplimiento obligatorio en un proceso de habilitación urbana los aportes reglamentarios.

En atención a la mencionada solicitud, el especialista técnico y el coordinador del equipo de gestión de la Disafil señores Luis Gonzalo Cañamero Mandujano y Mario Martín Cereceda Manrique, respectivamente, emitieron el informe n.° 00147-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 24 de enero de 2023 **(Apéndice N°84)**, mediante dicho informe comunicaron, a la directora general de la Disafil (que también hace suyo al informe) señora Tania F. Macedo Pacheres, el cálculo de la valorización a valor arancelario por déficit de Aporte Reglamentario correspondiente al **área de 1731,29m2 estableciendo el valor del aporte de S/ 101 401,65;** el cual posteriormente fue comunicado a la constructora para el pago respectivo mediante oficio n.° 00327-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 24 de enero de 2023 **(Apéndice N°85)**, efectuándose el pago a través del factura electrónica n.° E001-135 de 2 de febrero de 2023 **(Apéndice n°86).**

De la revisión al referido informe, en el parte III. ANÁLISIS, indica la obligatoriedad del Aporte Reglamentario para el Ministerio de Educación; citando a la Ley N° 29090 que define el proceso de Habilitación Urbana, el cual, establece que, este proceso requiere de los aportes gratuitos y obligatorios para fines de educación y entre otros. Seguidamente en el numeral 3.2 precisó que "(...) *el numeral 16.4 del artículo 16 del Reglamento de la Ley 29090 indica que los aportes reglamentarios a los que están obligados a efectuar los titulares de predios rústicos que requieran iniciar procesos de habilitación urbana se regulan por lo previsto en la Norma Técnica GH.020, 'Componentes de Diseño Urbano' del Reglamento Nacional de Edificaciones aprobado por Decreto Supremo N° 011-2006- VIVIENDA (en adelante el RNE)*", resaltando en el numeral 3.4 lo siguiente: "***Cuando el cálculo de área de aporte sea menor al área mínima requerida, podrá ser redimido en dinero***, (...)" (el resaltado es nuestro)

No obstante, que no se daba esta situación de ser menor al área mínima y contrariamente a lo señalado, sin mediar argumento alguno, en el numeral 3.5 se determinó lo siguiente:

3.6 En dicho contexto, al no alcanzar el aporte reglamentario el área mínima del lote normativo establecido para el Sector Educación, conforme se desprende de la Resolución del Proyecto de Habilitación Urbana Ejecutada en Vía de Regularización N° 007-2016-MDLCH/GOPRI, de fecha 01 de agosto de 2016, expedida por la Municipalidad Distrital de Lurigancho - Chosica y el Plano N° 024-2016-MDLCH/GOPRIHU de Lotización (L-01) que forman parte de la Resolución; a través de los cuales se estableció el área a redimir a favor del MINEDU por el proyecto de Habilitación Urbana Ejecutada en vía de Regularización de Lote Único, desarrollado sobre el terreno rústico de 86,564.65 m2 y siendo que esto fue aprobado con fecha anterior a la entrada en vigencia de la Ley N° 31313, el cálculo de área

del aporte a favor del MINEDU será restituido calculando el metro cuadrado del predio a valor arancelario, de conformidad con Norma Técnica GH.020 del RNE"

Asimismo, en los numerales 3.11 al 3.13 mismo del informe, señala que la Disafil atiende la solicitud de valorización por déficit de aporte reglamentario en dinero, requiriendo a la inmobiliaria el cumplimiento de requisitos, y de la verificación de la documentación presentada[64], entre ellas, la Resolución del Proyecto de Habilitación Urbana Ejecutada en Vía de Regularización n.° 007-2016-MDLCH/GOPRI, de 01 de agosto de 2016 **(Apéndice N°83)**, emitida por la Municipalidad Distrital de Lurigancho – Chosica, los servidores antes citados de la Disafil realizaron el cálculo de la valorización por déficit de Aporte Reglamentario en el monto de **S/ 101 401,65**, por el área de **1731.29m2**, cuyo detalle de valorización se muestra en la imagen siguiente:

Imagen N° 21
Cuadro resumen de valorización ejecutada por los especialistas

Habilitación urbana	Habilitación Urbana Ejecutada en vía de Regularización de Lote Único
Uso aprobado	Residencial
Área del terreno afecto a Aportes reglamentarios	86,364.65 m²
Aporte Reglamentario	1,731.29 m² (Aporte Reglamentario)
Predio Urbano (PU) Municipalidad Distrital de Lurigancho - Chosica	S/. 54.00 / m2
Factor de Actualización Resolución Jefatural N° 268-2022-INEI	IPC Nivel Lima Metropolitana – diciembre 2022 Variación Porcentual Acumulada= 6.46% Factor de Actualización = 1.0646 (1+6.46%)
Valor arancelario actualizado	S/. 58.57 x m²
VALOR DEL APORTE	S/. 101,401.65

Fuente: Informe n.° 00147-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DIBAPIL de 24 de mayo de 2023 (Apéndice N°5) **(Apéndice N°84)**

[64] Presento lo siguiente:

"[...]

- *Resolución del Proyecto de Habilitación Urbana Ejecutada en Vía de Regularización N° 007-2016-MDLCH/GOPRI de fecha 01 de agosto de 2016, expedida por la Municipalidad Distrital de Lurigancho - Chosica, mediante el cual se aprobó la Habilitación Urbana Ejecutada en vía de Regularización del Predio ubicado en el Lote resultante de los Sub Lotes N° 1, 2 y 3 del Lote Acumulado C-3-B y E-3, disponiendo un área de 1,731.29 m² como déficit de aporte reglamentario destinado a educación.*
- *Resolución de Sub Gerencia N° 015-2022/MDL-GOPRI-SGHU/GP, de fecha 09 de mayo de 2022, expedida por la Municipalidad Distrital de Lurigancho - Chosica, el cual revalida la Resolución de Proyecto de Habilitación Urbana Ejecutada en Vía de Regularización N° 007-2016-MDLCH/GOPRI.*
- *Copia simple de los planos que forman parte de la Resolución del Proyecto de Habilitación Urbana Ejecutada en Vía de Regularización del Lote Único: siendo Planos Signados N° 024-2016-MDLCH/GOPRI-HU: Plano de Ubicación – Localización (U-01), Plano Topográfico (T-01), Plano Perimétrico (P-01) y Plano de Lotización (LOT).*
- *Memoria Descriptiva del Proyecto de Habilitación Urbana Ejecutada en vía de Regularización del Predio ubicado en el Lote resultante de los Sub Lotes N° 1, 2 y 3 del Lote Acumulado C-3-B y E-3, que forman parte de la Resolución.*
- *Copia literal de la Partida N° 15135171 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima, en el cual obra inscrito el predio habilitado, y en cuyo asiento C00001 obra inscrito el título de dominio a favor de la empresa Opus Stone S.A.C.*
- *Copia de la Anotación de Inscripción de cierre de la Partida N° 13281574 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, por acumulación de los predios inscritos en las Partidas N° 13281578, 13281579 y 13281580."*
- *Certificado Literal de la Partida N° 14780236 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, correspondiente a la empresa OPUS STONE S.A.C., en cuyo asiento B00001 obra inscrita la escisión parcial de la sociedad G.Z. GRIÑ S.A.C.*
- *Certificado de Vigencia de Poder otorgado a favor del señor Boris Broovich Balarin, en calidad de Gerente general de la empresa OPUS STONE S.A.C., junto con copia de su DNI.*
- *Carta Poder otorgada a favor del Sr. Wilson Robin Arias Pineda, a fin que pueda realizar trámites y/o presentar documentos ante el MINEDU y copia de su DNI.*
- *Copia del Formulario de Resumen de Deuda (RD) del lote acumulado C-3-B y E-3 del sub lote 01 y Formularios de HR y PU del lote acumulado C-3-B y E-3 de los sub lotes 01, 02 y 03, expedidos por la Gerencia de Rentas de la Municipalidad Distrital de Lurigancho – Chosica."*

Al respecto, se ha tomado conocimiento que en el año 2021 la Disafil, efectuó una consulta a la Dirección de Normatividad de Infraestructura-Dinor, con relación "área normativa mínima", el cual fue contestado mediante correo electrónico institucional de 26 de noviembre de 2021 **(Apéndice N°87)**, con copia al especialista técnico y coordinador del equipo de gestión de la Disafil señor Luis Gonzalo Cañamero Mandujano y señor Mario Martin Cereceda Manrique, respectivamente, indicando lo siguiente:

"Sobre el tema, debemos indicar que, de acuerdo a lo señalado en el artículo 35 de la Norma GH.020 del Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE) en cuanto a aportes reglamentarios, señala que las Municipalidades Provinciales podrán ***establecer el régimen de aporte de su jurisdicción****. (...), tomando como referencia lo desarrollado en la Norma GH.020 (...).*
(...)
De otro lado, si bien el Ministerio de Educación (Minedu), como órgano rector del servicio educativo brinda normas técnicas y de orientación sobre infraestructura educativa, que respondan a los requerimientos pedagógicos vigentes, de acuerdo al nivel y/o modalidad del servicio educativo desarrollando áreas de terrenos referenciales para infraestructura educativa, como puede observarse en las normas técnicas específicas, Norma Técnica "Criterios de Diseño para Locales Educativos del Nivel de Educación Inicial" aprobada con RVM N° 104-2019-MINEDU y la Norma Técnica "Criterios de Diseño para Locales Educativos de Primaria y Secundaria" aprobada con RVM N° 208-2019-MINEDU, donde se desarrollan ***áreas referenciales para la programación arquitectónica*** *de varios servicios según el nivel y/o modalidad del servicio educativo;* ***más no se señala la definición del área mínima de aporte sobre habilitaciones urbanas****. (...)* (el resaltado es nuestro)

También se efectuó la consulta a la Dinor en el año 2022[45], con relación al lote mínimo para diseño de locales educativos, siendo contestado mediante informe n° 00230-2022-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DINOR de 25 de julio de 2022 (expediente DISAFIL2022-INT-0135228) **(Apéndice N°89)**[46], indicando lo siguiente:
"3.1 Por lo expuesto, se debe indicar que la ***NT Inicial y NT Primaria y Secundaria no regulan, ni definen valores sobre lotes normativos mínimos*** *para educación en los procesos de Habilitación Urbana,* ***toda vez que dicha definición corresponde realizarla a los gobiernos locales respectivos****, en el marco de la organización del espacio físico y uso del suelo para la aprobación de los Planes de Acondicionamiento Territorial a nivel provincial, así como, los Planes de Desarrollo Urbano, Desarrollo Rural y de Acondicionamiento.*
(...)
3.3 Ahora bien, cabe indicar que conforme establece la NT Inicial, ***dicha área es considerada como un área referencial de terreno y no como un lote mínimo normativo*** *para educación en los procesos de Habilitación Urbana."*

En ese sentido, la Dinor en ambas consultas efectuadas por la Disafil, contestó que las municipalidades son las que definen las áreas mínimas normativas y las normas técnicas de inicial, primaria y secundaria del Minedu, no regulan los valores sobre lotes mínimos normativos para educación; además, las áreas consideradas en dichas normas técnicas, se consideran como referenciales.

[45] Memorando n.° 00085-2022-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DESAFIL de 8 de julio de 2022 **(Apéndice N°88)**
[46] Según Hoja de Ruta del expediente DISAFIL2022-INT-0135228 fueron remitido el 26 de julio de 2022, al especialista técnico señor Luis Gonzalo Cañamero Mandujano, el coordinador del equipo de gestión señor Mario Martin Cereceda Manrique y a la directora señora Tania Francisca Macedo Pacheres.

De otro lado, la comisión auditoria efectuó una visita de inspección física el 8 de julio de 2025, al área de terreno materia de habilitación urbana, constatándose la existencia de áreas libres, conforme consta en la ficha de inspección n.° 81-2025 de 8 de julio de 2025 **(Apéndice N°90)**, cuya imagen se aprecia en la fotografía siguiente:

Imágenes Nºs 22 y 23

Plano P-01 perimétrico del lote matriz por el área de 86 564.65m2



Vista de un sector del lote matriz, en el que se aprecia áreas libres de gran extensión



Fuente: ficha de inspección 081-2025 de 8 de julio de 2025 **(Apéndice N°90)**

De lo expuesto se evidencia que, la valorización por déficit del Aporte Reglamentario solicitada por empresa OPUS STONE SAC, por un área de **1731.29m2**, correspondiente a la Habilitación Urbana del predio ubicado en el Lote resultante de los Sub Lotes N° 1, 2 y 3 del Lote Acumulado C-3-B y E-3, sección San José del Fundo Chacrasana, del distrito de Lurigancho - Chosica, provincia y departamento de Lima, fue aprobada a pesar de que el referido proyecto contaba con áreas disponibles para la entrega del aporte reglamentario en terreno al Ministerio de Educación, conforme fue sustentado en el informe técnico n.° 002-2025-MINEDU/OCI-FRFA de 24 de julio de 2025 **(Apéndice N°91)**, del especialista de la comisión auditora.

Es de precisar que según el artículo 9° de la NORMA T.H. 010 HABILITACIONES RESIDENCIALES, aprobado con Decreto Supremo 011-2006-VIVIENDA y modificatorias establece que área mínima del lote para las Habilitaciones Urbanas de Densidad Media a ser ejecutadas en Zonas Residenciales de Densidad Media – RDM es de **90m2**, conforme se muestra en el texto siguiente:

NORMA T.H. 010
HABILITACIONES RESIDENCIALES
CAPÍTULO I
GENERALIDADES
Artículo 9.- En función de la densidad, las Habilitaciones para uso de Vivienda o Urbanizaciones se agrupan en los tipos de acuerdo al siguiente cuadro:

TIPO	ÁREA MÍNIMA DE LOTE	FRENTE MÍNIMO DE LOTE	TIPO DE VIVIENDA
1	450 M2	15 ML	UNIFAMILIAR
2	300 M2	12 ML	UNIFAMILIAR
3	160 M2	8 ML	UNIFAM / MULTIFAM
4	90 M2	6 ML	UNIFAM / MULTIFAM
5	(*)	(*)	UNIFAM / MULTIFAM
6	450 M2	15 ML	MULTIFAMILIAR

1. Corresponde a habilitaciones urbanas de Baja Densidad a ser ejecutadas en Zonas Residenciales de baja densidad (R1)

(...)

4. Corresponde a Habilitaciones Urbanas de Densidad Media a ser ejecutados en Zonas Residenciales de Densidad Media (R4).

(...)

Adicional a ello, el Artículo 27.- Aportes De Habilitación Urbana de la NORMA GH. 020 COMPONENTES DE DISEÑO URBANO aprobado con Decreto Supremo n.º 006-2011-VIVIENDA, establece: "*Cuando el cálculo de área de aporte sea menor al área mínima requerida, podrá ser redimido en dinero. (...) **En todos los casos en que las áreas de aporte resultaran menores a los mínimos establecidos, el monto de la redención en dinero** se calculará al valor de tasación arancelaria del metro cuadrado del terreno urbano*"; del mismo modo, en el artículo 10° de la Ordenanza N° 836 – MML estipula: "*Los aportes a que se encuentran obligados los titulares o responsables de las Habilitaciones Urbanas con fines residenciales **podrán efectuar la redención en dinero**, hasta antes de la expedición de la Resolución que aprueba la Recepción de Obra de la Habilitación Urbana, de acuerdo a la valorización arancelaria, **únicamente cuando el área resultante del Aporte sea menor al lote normativo**, o en el caso de Habilitación Urbana de Lote Único para ejecutar simultáneamente un Conjunto Residencial*", siendo del presente caso, el área de redención de Aportes Reglamentarios para el Minedu fue de **1731.29m2** con **zonificación RDM** superando el área mínima de lote para la referida zonificación que es de **90m2**.

Sin embargo, los servidores de la Disafil realizaron el cálculo de la valorización del déficit del área por Aporte Reglamentario redimido en dinero por el área de **1731.29m2** valorizando en **S/ 101 401.65**, a **pesar de que no correspondía ser redimido**, lo cual se efectuó sin evaluar y cautelar el cumplimiento de la normativa, ni efectuar observación alguna; toda vez que, dicha área superaba el lote mínimo normativo de **90m2** para el tipo 4[47] establecido para la **zonificación RDM**, aplicable al predio ubicado en el Lote resultante de los Sub Lotes N° 1, 2 y 3 del Lote Acumulado C-3-B y E-3, sección San José del Fundo Chacrasana, del distrito de Lurigancho - Chosica, provincia y departamento de Lima; además, contaba con áreas disponibles para la entrega del terreno.

2.2 De la valorización arancelaria por déficit de aporte reglamentario en el distrito de La Molina, del área de 492.21m2

La Inmobiliaria Cerro Lindo SAC, mediante documento s/n de 14 de junio de 2022 **(Apéndice N°92)** (Exp 0081293-2022) solicitó ante el Minedu la valorización correspondiente al déficit del Aporte Reglamentario, por un área de **492.21 m²**, resultante de la Habilitación Urbana Nueva para Uso Residencial de Baja Densidad – RDB, del terreno de **24,610.52 m²** constituido por la Parcela 7, Sección Rosa Mercedes

[47] Y tampoco para área de lote mínimo normativo con zonificación RDM de 160m2 tipo 4

208, distrito de **La Molina**, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N° 11989744 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima a nombre de la inmobiliaria CERRO LINDO S.A.C, **con ubicación colindante con la Urbanización Portada de la Planicie**[44].

En atención al cual, el especialista técnico y el coordinador del equipo de gestión de la Disafil los señores Luis Gonzalo Cañamero Mandujano y Mario Martín Cereceda Manrique, respectivamente, emitieron el informe n.° 01072-2022-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 14 de julio de 2022 **(Apéndice N°94)**, mediante el cual comunicaron a la directora general de la Disafil (que también hace suyo el informe) señora Tania F. Macedo Pacherres, el cálculo de la valorización a valor arancelario por déficit de Aporte Reglamentario por el área de **492.21m2** determinándose la valorización por déficit de aporte reglamentario por la suma **S/ 100 755.39**, dicho informe fue comunicado a la constructora para la realización del respectivo pago, mediante oficio n.° 00291-2022-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 14 de julio de 2022 **(Apéndice N°95)**, quien procedió a efectuar el pago conforme se evidencia en el estado bancario del mes de julio de 2022[45] **(Apéndice N°96)** a favor del Programa Educación Básica para Todos (81).

De la revisión al referido informe, en el parte III. ANÁLISIS, indica la obligatoriedad del Aporte Reglamentario para el Minedu, citando a la Ley N° 29090 que define el proceso de Habilitación Urbana, el cual, establece que, este proceso requiere de los aportes gratuitos y obligatorios para fines de educación y entre otros fines. Seguidamente en el numeral 3.2 precisó que "(...) *el numeral 16.4 del artículo 16 del Reglamento de la Ley 29090 indica que los aportes reglamentarios a los que están obligados a efectuar los titulares de predios rústicos que requieran iniciar procesos de habilitación urbana se regulan por lo previsto en la Norma Técnica GH.020, "Componentes de Diseño Urbano" del Reglamento Nacional de Edificaciones aprobado por Decreto Supremo N° 011-2006- VIVIENDA (en adelante el RNE)*", resaltando en el numeral 3.3 lo siguiente: "***Cuando el cálculo de área de aporte sea menor al área mínima requerida, podrá ser redimido en dinero***, (...)" (el resaltado es nuestro)

No obstante, contrariamente a lo señalado precedentemente, en los numerales 3.4 y 3.5 del referido informe, indica lo siguiente:

> "***3.4. Por otro lado, cabe precisar que la "Normas Técnicas de Diseño para Centros Educativos Urbanos – Educación Primaria – Educación Secundaria" aprobada por la Resolución Jefatural N° 338-INIED-83***, *vigente al momento de la aprobación del proyecto de Habilitación Urbana,* ***establecía el área de 1,000 m2 como la mínima de terreno*** *para el diseño de Instituciones Educativas del nivel Inicial."*
> ***3.5*** *En ese sentido, al no alcanzar el aporte reglamentario el área mínima del lote normativo establecido para el Sector Educación, el cálculo de área de aporte a favor del MINEDU será redimido calculando el metro cuadrado del predio a valor arancelario, de conformidad con Norma Técnica GH.020 del RNE."*

[44] Cuya habilitación fue aprobada con Resolución de Licencia de Habilitación Urbana N° 030-2018-MDLM-GDUE-SGHUPUC de 26 de junio de 2018 **(Apéndice N° 90)**
[45] Remitido a la comisión auditora con oficio n.° 00446-2025-MINEDU/SG-OGA-OT de 18 de junio de 2025

Al respecto, en el numeral 3.4 del mismo informe (informe n.° 01072-2022-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 14 de julio de 2022) hace alusión de manera implícita a las "Normas Técnicas de Diseño para Centros Educativos Urbanos – Educación Primaria – Educación Secundaria", e indicando que estas establecían el área de 1,000.00 m2 como la mínima de terreno para el diseño de instituciones Educativas del nivel Inicial; y procede a afirmar que dicha área de **492.21m2** no alcanza el área mínima del lote normativo establecido para el Sector Educación, por lo que corresponde su redención mediante el cálculo del metro cuadrado del predio a valor arancelario de conformidad con Norma Técnica GH.020 del RNE, considerando ello, realizaron el cálculo de la valorización del área por déficit de aporte reglamentario.

Sin embargo, se advierte que, los especialistas de Disafil, compararon incorrectamente el lote mínimo normativo con el área mínima requerida para el diseño de instituciones educativas de nivel Inicial. En base a esta interpretación, se sustenta que el área de aporte será redimida a favor del Ministerio de Educación (Minedu).

En los numerales 3.13, 3.14 y 3.15 del mismo informe, señala que la Disafil atiende solicitud de valorización por déficit de aporte reglamentario en dinero, requiriendo a la inmobiliaria el cumplimiento de requisitos, y de la verificación de la documentación presentada[1] entre ellas la Resolución de Licencia de Habilitación Urbana N° 030-2018-MDLM-GDUE-SGHUPUC de 28 de junio de 2018 **(Apéndice N°93)**, emitida por la Municipalidad distrital de la Molina, los servidores antes citados de la Disafil realizaron el cálculo de la valorización por déficit de Aporte Reglamentario en el monto de **S/ 100 755.39**, por el área de **492.21m2**, con ubicación colindante con la **Urbanización Portada de la Planicie de La Molina,** cuyo detalle de valorización se muestra en la imagen siguiente:

OCI - MINEDU SUPERVISORA COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU JEFA DE COMISIÓN COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU ABOGADA COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU INTEGRANTE ESPECIALISTA COMISIÓN AUDITORA

[1] Presentó lo siguiente:

"(...)

- *Formato de Declaración Jurada de Silencio Administrativo Positivo para aprobación de Habilitación Urbana, de fecha 07 de diciembre de 2017.*
- *Revalidación de Licencia de Habilitación Urbana N° 163-2015-MDLM-GDUESGOPHU, de fecha 04 de agosto de 2015.*
- *Resolución de Licencia de Habilitación Urbana N° 030-2018-MDLM-GDUESGHUPUC, de fecha 28 de junio de 2018, por el cual se resuelve revalidar la Licencia de Habilitación Urbana Nueva, en relación a los planos N° 109-2012-MDLM-GDUPC-SGOPHU – Plano de ubicación y localización (P-01); N° 110-2012-MDLM-GDUPC-SGOPHU – Plano topográfico y perimétrico (P-02); y N° 111-2012-MDLM-GDUPC-SGOPHU – Plano de trazado y lotización (P-03).*
- *Certificado Literal de la Partida N° 11989744 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, en el cual se encuentra inscrito el predio de 24,610.53 m2 constituido por la Parcela 7, de la Sección Rosa Mercedes 208, distrito de la Molina, provincia y departamento de Lima.*
- *Certificado de Vigencia de Poder otorgado al señor José Antonio Aspillaga Plange, apoderado de la Inmobiliaria Cerro Lindo SAC, titular registral del predio inscrito en la Partida N° 11989744.*
- *Copia de la Declaración Jurada del Impuesto Predial – Adjunta Oficio N° 000790-2022 – EMILIMA – GG y Resolución de Subgerencia N° 053-2022-MDLM-GDU SHUPUC, de los cuales se desprende el valor arancelario de S/ 156.00 x m² (Ciento cincuenta y seis con 00/100 soles por metro cuadrado)".*

Imagen N° 24
Cuadro resumen de valorización efectuada por especialistas de la Disafil

Habilitación urbana	Nueva
Uso aprobado	Residencial de Densidad Baja - RDB
Área del Terreno afecto a Aportes reglamentarios	24,610.52 m²
Aporte Reglamentario	492.21 m² (Déficit de Aporte Reglamentario)
PREDIO URBANO Oficio N° 000790-2022 – EMILIMA – GG y Resolución de Subgerencia N° 053-2022-MDLM-GDU-SHUPUC	S/ 196.00 / m2
FACTOR DE ACTUALIZACION Resolucion Jefatural N° 132-2022-INEI	IPC Nivel Nacional – junio 2022 Variación Porcentual Acumulada = 4.44% Factor de Actualización = 1.0444 (1+4.44%)
Valor arancelario actualizado	S/ 204.70 x m²
VALOR DEL APORTE	S/ 100,755.39

Fuente: Informe ° 01072-2022-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de fecha 14 de junio de 2022 (Apéndice N°94)

Al respecto debemos precisar que, de una consulta efectuada por la Disafil a la Dinor, con relación "área normativa mínima", el cual fue contestado mediante correo electrónico de 26 de noviembre de 2021 (**Apéndice N° 84**), con copia al especialista técnico y coordinador del equipo de gestión de la Disafil señor Luis Gonzalo Cañamero Mandujano y señor Mario Martin Cereceda Manrique, respectivamente, indicando lo siguiente:

"Sobre el tema, debemos indicar que, de acuerdo a lo señalado en el artículo 35 de la Norma GH.020 del Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE) en cuanto a aportes reglamentarios, señala que las Municipalidades Provinciales podrán ***establecer el régimen de aporte de su jurisdicción****. (...), tomando como referencia lo desarrollado en la Norma GH.020 (...).*
(...)
De otro lado, si bien el Ministerio de Educación (Minedu), como órgano rector del servicio educativo brinda normas técnicas y de orientación sobre infraestructura educativa, que responden a los requerimientos pedagógicos vigentes, de acuerdo al nivel y/o modalidad del servicio educativo desarrollando áreas de terrenos referenciales para infraestructura educativa, como puede observarse en las normas técnicas específicas, Norma Técnica "Criterios de Diseño para Locales Educativos del Nivel de Educación Inicial" aprobada con RVM N° 104-2019-MINEDU y la Norma Técnica "Criterios de Diseño para Locales Educativos de Primaria y Secundaria" aprobada con RVM N° 208-2019-MINEDU, donde se desarrollan ***áreas referenciales para la programación arquitectónica*** *de varios servicios según el nivel y/o modalidad del servicio educativo;* ***más no se señala la definición del área mínima de aporte sobre habilitaciones urbanas****. (...)* (el resaltado es nuestro)

Conforme a lo descrito, la propia Dinor señaló que las municipalidades definen los valores sobre lotes normativos mínimo a ser aplicados en los procesos de habilitaciones urbanas, y que las áreas consideradas en las normas técnicas del Minedu, son referenciales para la aprobación arquitectónica.

Adicional a ello, la comisión auditora efectuó la consulta al Programa Nacional de Infraestructura Educativa-Pronied si "*tiene determinado un área mínima de terreno para*

el desarrollo de un proyecto de local educativo", habiendo contestado mediante oficio n° 002121-2025-MINEDU-PRONIED-UGEO 28 de mayo de 2025 **(Apéndice N°97)** adjuntan el informe n° 000187-2025-ECL-MINEDU-VMGI-PRONIED-UGEO-EPRE-SEEPI de 27 de mayo de 2025, indicando lo siguiente:"(...) ***no se tiene a la fecha un área mínima para el planteamiento de nivel inicial***, *dado que* ***cada tipología de terreno a favor del MINEDU****, es diversa en cuanto a forma y tamaño.* ***Se utiliza la normativa infraestructura educativa como "Criterios Generales de Diseño para Infraestructura Educativa", "Criterios de Diseño para Locales Educativos del Nivel de Educación Inicial" y la Norma Técnica "Criterios de diseño para ambientes de servicios de alimentación en los locales educativos de la educación básica" y la guía Criterios Generales de Diseño para Escuelas Modulares Integrales de los niveles educativos de inicial y primaria de la Educación Básica Regular. Asimismo, el RNE y el certificado de parámetros urbanísticos y el certificado de zonificación y vías emitidos por la Municipalidad de su jurisdicción".***

Confirmándose con ello, que el Minedu no tiene definida un área mínima para el planteamiento de nivel inicial, ni define el área mínima para el desarrollo de un proyecto de local educativo, cuyas normativas de infraestructura son criterios generales y no específicos, es decir son referenciales y no son de aplicación en los procesos de habilitaciones urbanas.

También se efectuó la consulta a la Municipalidad Distrital de La Molina, respecto al área mínima normativa de un predio, habiendo contestado mediante oficio n.° 0031-2025-MDLM-GDU-SHUPUC de 8 de julio de 2025 **(Apéndice N°96)** que adjunta el informe técnico n.° 0132-2025-MDLM-GDU-SHUPUC-DEHE de fecha 08 de julio de 2025 (emitido por el especialista de habilitaciones urbanas) señalando en el numeral 3, lo siguiente:

"El Expediente N° 11636-2-2010 presentado por la empresa Inmobiliaria Cerro Lindo S. A. C., correspondiente a la Licencia de Habilitación Urbana fue presentado en fecha 15.09.2010 en temas de zonificación, se encontraba vigente el Plano de Zonificación del distrito de La Molina aprobado mediante Ordenanza N° 1144-2008-MML, la cual señala para dicho terreno le corresponde la Zonificación de Residencial de Densidad Baja – RDB.

Conforme al Cuadro N° 01: Resumen de Zonificación Residencial aprobado con la Ordenanza N° 1144-2008-MML, para la Zonificación de Residencial de Densidad Baja – RDB le corresponde un área mínima de Lote de 450 m2 y frente de 15.00 ml. (para uso Unifamiliar, Bifamiliar y Quinta), así también se indica un área mínima de Lote de 300 m2 y frente de 10.00 ml. (para uso Unifamiliar, Bifamiliar, Quintas y Multifamiliar); debajo del mencionado cuadro se indica anotaciones respecto a cuando aplicaría los usos de quinta y Multifamiliar.

OCI - MINEDU SUPERVISORA COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU JEFA DE COMISIÓN COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU ABOGADA COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU ESPECIALISTA COMISIÓN AUDITORA

Imagen N° 25
Cuadro resumen de la zonificación residencial comunicado por la Municipalidad Distrital de La Molina



Fuente: Informe Técnico n.° 0122-2025-MDLM-GDU-SHUPUC-DEHE de 08 de julio de 2025 remitido mediante oficio n° 0031-2025-MDLM-GDU-SHUPUC de 08 de julio de 2025 (Apéndice N°86)

Por otro lado, de la revisión al expediente de la solicitud de valorización (**Apéndice N°83**), se tiene el plano de trazado y lotización[11] (lámina P-03-7) en el que señala el "cálculo de aporte" en el que consideró la zonificación "**Uso Residencial de Densidad Baja – RDB**", con área de **492.21m2**, precisando que los lotes menores al área de lote normativo de **450m2**, serán redimidos, tal como se aprecia en la imagen siguiente:

Imagen N.° 26
Cuadro de Cálculo de Aportes e Indicación del Lote Normativo para la Zonificación de Uso Residencial de Densidad Baja "RDB"



Fuente: Plano de trazado y lotización (lámina P-03-7) (**Apéndice N° 88**)

En ese sentido, se evidencia que en el presente caso, el área de Aportes Reglamentarios que es de **492.21m2** superó el área de lote normativo de **450m2 para zonificación de RDB** y respecto a lo que señala la excepcionalidad por la topografía accidentada, debemos indicar que el D.U. 025-96 de 22 - Normas sobre Aportes Reglamentarios que deben entregar al Ministerio de Educación las personas que desarrollen procesos de Habilitación Urbana para fines de Vivienda, establece lo siguiente: *"Cuando los terrenos no cumplan con los requisitos establecidos por el Ministerio de Educación para ser destinado a centro educativo deberá procederse a su venta o Permuta con*

[11] Que forma parte del documento s/n de 14 de junio de 2022, presentado por la Inmobiliaria Cerro Lindo SAC (**Apéndice N°83**)

sujeción a las disposiciones legales vigentes (...)", por lo que en el presente caso, no correspondía se realice el cálculo de la valorización por déficit.

De otro lado, la comisión auditora efectuó una visita de inspección física el 3 de julio de 2025, al área de terreno materia de habilitación urbana, ubicado en la parcela 7, de la sección denominada Rosa Mercedes (**colindante con la Urbanización Portada de la Planicie**), constatándose la existencia de área libres, conforme consta en la ficha de inspección n.° 079-2025 de 3 de julio de 2025 (**Apéndice N°99**), cuya imagen se muestra a continuación:

Imagen N° 27 y 28
Plano P-03(7) plano de lotización de parcela 7 y vista del sector del lote matriz, en el que se aprecia áreas libres



Fuente: Ficha de inspección n.° 079-2025 de 3 de julio de 2025 (**Apéndice N° 99**)

Evidenciándose con ello, que la valorización por déficit del aporte reglamentario solicitado por la inmobiliaria Cerro Lindo SAC, por un área de **492.21m2**, correspondiente a la Habilitación Urbana para uso residencial de baja densidad – RDB, del predio ubicado en la Parcela 7, Sección Rosa Mercedes 208, distrito de **La Molina**, provincia y departamento de Lima, fue aprobada a pesar de que el referido proyecto contaba con áreas disponibles para la entrega del aporte reglamentario en terreno al Minedu, conforme fue sustentado en el informe técnico n.° 002-2025-MINEDU/OCI-FRFA de 24 de julio de 2025 (**Apéndice N°91**), del especialista de la comisión auditora

Es de precisar que según el artículo 9° de la NORMA T.H. 010 HABILITACIONES RESIDENCIALES, aprobado con Decreto Supremo 011-2006-VIVIENDA y modificatorias establece que área mínima de lote para las Habilitaciones Urbanas de Densidad Baja a ser ejecutados en Zonas Residenciales de Densidad Media – RDB es de **450m2**, conforme se muestra en el texto siguiente:

"NORMA T.H. 010
HABILITACIONES RESIDENCIALES
CAPÍTULO I
GENERALIDADES
Artículo 9.- En función de la densidad, las Habilitaciones para uso de Vivienda o Urbanizaciones se agrupan en seis tipos de acuerdo al siguiente cuadro:

TIPO	AREA MINIMA DE LOTE	FRENTE MINIMO DE LOTE	TIPO DE VIVIENDA
1	450 M2	15 ML	UNIFAMILIAR
2	200 M2	10 ML	UNIFAMILIAR
3	160 M2	8 ML	UNIFAM./ MULTIFAM
4	90 M2	6 ML	UNIFAM / MULTIFAM
5	(*)	(*)	UNIFAM / MULTIFAM
6	450 M2	15 ML	MULTIFAMILIAR

3. Corresponde a Habilitaciones Urbanas de Baja Densidad a ser ejecutadas en Zonas Residenciales de baja densidad (R1).

(...)

4. Corresponde a Habilitaciones Urbanas de Densidad Media a ser ejecutadas en Zonas Residenciales de Densidad Media (R4).

(...)"

Adicional a ello, el Artículo 27.- Aportes De Habilitación Urbana de la NORMA GH 020 COMPONENTES DE DISEÑO URBANO aprobado con Decreto Supremo n.º 006-2011-VIVIENDA, establece: "*Cuando el cálculo de área de aporte sea menor al área mínima requerida, podrá ser redimido en dinero. (...) **En todos los casos en que las áreas de aporte resultaran menores a los mínimos establecidos, el monto de la redención en dinero** se calculará al valor de tasación arancelaria del metro cuadrado del terreno urbano*", del mismo modo, en el artículo 10° de la Ordenanza N° 836 - MML- que establecen Aportes Reglamentarios para las habilitaciones urbanas en la provincia de Lima, estipula: "*Los aportes a que se encuentran obligados los titulares o responsables de las Habilitaciones Urbanas con fines residenciales **podrán efectuar la redención en dinero**, hasta antes de la expedición de la Resolución que aprueba la Recepción de Obra de la Habilitación Urbana, de acuerdo a la valorización arancelaria, **únicamente cuando el área resultante del Aporte sea menor al lote normativo**, o en el caso de Habilitación Urbana de Lote Único para ejecutar simultáneamente un Conjunto Residencial*", siendo del presente caso, el área de redención de Aportes Reglamentario para el Minedu fue de **492.21M2** con zonificación RDB superando el área mínima de lote para la referida zonificación que es de **450m2** tipo 1.

Sin embargo, los servidores de la Disafil realizaron el cálculo de la valorización del déficit del área por Aporte Reglamentario redimido en dinero por el área de **492.21m2** valorizado en **S/ 100 755.39** (cuya ubicación colinda **con la Urbanización Portada de la Planicie**), a **pesar de que no correspondía ser redimido**, lo cual se efectuó sin evaluar el cumplimiento de la normativa, ni efectuar observación alguna; toda vez que, dicha área superaba el lote mínimo normativo de **450 m²** tipo 1 establecido para la zonificación **RDB**, aplicable al predio ubicado en la Parcela 7, Sección Rosa Mercedes 208, distrito de **La Molina**, provincia y departamento de Lima; además, dicho predio contaba disponibles para cumplir con la entrega del terreno.

2.3 De la valorización arancelaria por déficit de aporte reglamentario en el distrito de Carabayllo, del área de 435.06m2

El 19 de setiembre de 2022, la Constructora Valles del Perú S.A., mediante "solicitud: 1909" de 19 de setiembre de 2022 (Expediente N° 19837-2022) **(Apéndice N°100)**, solicitó ante al Minedu redimir en dinero el déficit del Aporte Reglamentario, constituido por un área de **435.06 m²**, por el área de terreno afecto a Aportes Reglamentarios de **21,753.09m2** de acuerdo al procedimiento de Habilitación Urbana del Conjunto Residencial "Valle Grande II", desarrollado sobre el predio ubicado en el Sub-Lote 6C, Parcela 6 del Fundo Pampa Libre y Anexos, distrito de **Carabayllo**, provincia y

departamento de Lima, inscrito en la Partida N° 13941850 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima[72] a nombre de Constructora Valles del Perú S.A.

En atención al cual, el especialista técnico y el coordinador del equipo de gestión de la Disafil los señores Luis Gonzalo Cañamero Mandujano y Mario Martin Cereceda Manrique, respectivamente, emitieron el informe n.° 01722-2022-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 21 de octubre de 2022 **(Apéndice N°102)**, mediante el cual comunicaron a la directora general de la Disafil (que también hace lo suyo el informe) señora Tania F. Macedo Pacherres, el cálculo de la valorización a valor arancelario por déficit de Aporte Reglamentario por el área de **435.06m2** *"estableciendo el monto de* ***S/ 52,207.20*** *(...) por concepto de aporte reglamentario para educación"*. Dicho informe fue comunicado a la constructora para la realización del respectivo pago, mediante oficio n.° 01200-2022-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 21 de octubre de 2022 **(Apéndice N° 103)**, quien procedió a efectuar el pago conforme se evidencia en el estado bancario del mes de octubre de 2022[73] **(Apéndice N°104)**

De la revisión al referido informe, en el parte III. ANÁLISIS, indica la obligatoriedad del Aporte Reglamentario para el Minedu; así como precisa, respecto al cálculo de área de aporte, al área mínima requerida, conforme se muestra en el texto siguiente:

*"**a) Proceso de Habilitación Urbana y el tipo de valorización aplicable***

*3.1. El numeral 1 del artículo 3 del Texto Único Ordenado de la **Ley N° 29090**, define al proceso de Habilitación Urbana como aquel que convierte un terreno rústico o eriazo en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública; (...) Este proceso requiere de aportes gratuitos y obligatorios para fines de recreación pública, que son áreas de uso público irrestricto; así como para servicios públicos complementarios, para educación, salud y otros fines, en lotes regulares edificables que constituyen bienes de dominio público del Estado. (...)*

*3.2. Al respecto, el numeral 16.4 del artículo 16 del Reglamento de la Ley 29090 indica que los aportes reglamentarios a los que están obligados a efectuar los titulares de predios rústicos que requieran iniciar procesos de habilitación urbana **se regulan por lo previsto en la Norma Técnica GH.020**, "Componentes de Diseño Urbano" del Reglamento Nacional de Edificaciones aprobado por (...)*

3.3. Bajo dicha línea, el artículo 27 del Capítulo IV Aportes de Habilitación Urbana de la Norma Técnica GH.020 del RNE establece lo siguiente:

(...)

Los aportes para cada entidad se ubicarán de manera concentrada, siendo el área mínima la siguiente:

Para recreación pública	*800 m²*
Ministerio de Educación	***Lote normativo***

(...)

Cuando el cálculo de área de aporte sea menor al área mínima requerida, podrá ser redimido en dinero*, siendo que el monto de la redención en dinero se calculará al valor de tasación arancelaria del metro cuadrado del terreno urbano."*

[72] Cuya habilitación fue aprobada mediante Resolución de Subgerencia n.° 145-2020/SCHU-GDUR-MDC de 3 de julio de 2020 **(Apéndice N°101)**.
[73] Remitido a la comisión auditora con oficio n.° 00449-2025-MINEDU/SG-OGA/OT de 18 de junio de 2025 **(Apéndice N°47)**.

Asimismo, en el numeral 3.8 del referido informe indica: *"En dicho contexto, al no alcanzar el aporte reglamentario el área mínima del **lote normativo establecido para el Sector Educación**, (...)" el cálculo de área del aporte a favor del MINEDU será redimido calculando el metro cuadrado del predio a valor arancelario, de conformidad con Norma Técnica GH.020 del RNE"* (el resaltado es nuestro), sin precisar mayor detalle.

En el numeral 3.13, 3.14 y 3.15 del mismo informe, señala que la Disafil atiende la solicitud de valorización por déficit de aporte reglamentario en dinero, requiriendo a la constructora el cumplimiento de requisitos, de cuya verificación de la documentación presentada[74], entre ellas, la Resolución de Subgerencia N° 145-2020/SCHU-GDUR-MDC, de fecha 03 de julio de 2020 **(Apéndice n.°98)**, expedida por la Municipalidad Distrital de Carabayllo, los servidores antes citados de la Disafil realizaron el cálculo de la valorización por déficit de Aporte Reglamentario determinaron la valorización por déficit de Aporte Reglamentario en el monto de **S/ 52 207.20**, por el área de **435.06 m2**, conforme se muestra en la imagen siguiente:

Imagen N° 29
Cuadro resumen de valorización ejecutada por especialista de la Disafil

Habilitación urbana	Nueva
Uso aprobado	Residencial
Área del Terreno afecto a Aportes reglamentarios	21,753.00 m²
Aporte Reglamentario	435.06 m² (Déficit de Aporte Reglamentario)
Certificacion de Valores Arancelarios N° 002-2022-VIVIENDA-VMVU-DGPRVU-DUDU	S/ 120.00 / m2
Factor de Actualización	No aplica
Valor arancelario aplicable	S/ 120.00 x m²
VALOR DEL APORTE	S/ 52,207.20

Fuente: Informe ° 01722-2022-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de fecha 21 de octubre de 2022 **(Apéndice N°102)**

Sin embargo, durante la evaluación inobservaron lo estipulado en el artículo 9, de la Norma TH.010 Habilitaciones residenciales, aprobado con Decreto Supremo N.° 011-2006-VIVIENDA, que establece que el lote mínimo normativo en las habilitaciones urbanas para uso de vivienda o urbanizaciones es de **90m2**. así como lo señado en el artículo 10° de la Ordenanza n.° 836 – MML, que indica que: *"Los aportes a que se encuentran obligados los titulares o responsables de las Habilitaciones Urbanas con fines residenciales **podrán efectuar la redención en dinero**, (...), **únicamente cuando el área***

[74] Presentó lo siguiente:

"(...)

- *Resolución de Subgerencia N° 145-2020/SCHU-GDUR-MDC, de fecha 03 de julio de 2020, expedida por la Municipalidad Distrital de Carabayllo, que aprobó la Licencia de Habilitación Urbana del Conjunto Residencial "Valle Grande II" y estableció un área de 435.06 m2 a favor del MINEDU, por concepto de aporte reglamentario.*
- *Plano de Ubicación y Localización (U-01); Plano Perimétrico (PP-01), Plano Topográfico (PT-01) y Plano de Trazado y Lotización (PTL-01 y PTL-02) del predio a habilitar.*
- *Certificado de valores arancelarios de terrenos urbanos con inspección ocular Lima N° 002-2022-VIVIENDA-VMVU-DGPRVU-DUDU, que establece el valor arancelario del predio a habilitar para el año 2022 a S/ 120.00/m².*
- *Certificado de vigencia de Poder otorgado al señor Marco Aurelio del Río Arrieta, representante de la empresa Constructora Valles del Perú S.A., junto con copia de su DNI.*
- *Copia del Certificado Literal de la Partida N° 13941850 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, donde obra inscrito el predio a habilitar, cuya titularidad registral recae sobre la empresa Constructora Valles del Perú S.A."*

***resultante del Aporte sea menor al lote normativo**, o en el caso de Habilitación Urbana de Lote Único para ejecutar simultáneamente un Conjunto Residencial.*

Por otro lado, es necesario indicar que el año 2021 la Disafil, efectuó una consulta a la Dinor, con relación "área normativa mínima", el cual fue contestado mediante correo electrónico de 26 de noviembre de 2021 **(Apéndice N°87)**, con copia al especialista técnico y coordinador del equipo de gestión de la Disafil señor Luis Gonzalo Cañamero Mandujano y señor Mario Martín Cereceda Manrique, respectivamente, indicando lo siguiente:

*"Sobre el tema, debemos indicar que, de acuerdo a lo señalado en el artículo 35 de la Norma GH.020 del Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE) en cuanto a aportes reglamentarios, señala que las Municipalidades Provinciales podrán **establecer el régimen de aporte de su jurisdicción**, (...), tomando como referencia lo desarrollado en la Norma GH.020 (...).*
(...)
*De otro lado, si bien el Ministerio de Educación (Minedu), como órgano rector del servicio educativo brinda normas técnicas y de orientación sobre infraestructura educativa, que respondan a los requerimientos pedagógicos vigentes, de acuerdo al nivel y/o modalidad del servicio educativo desarrollando áreas de terrenos referenciales para infraestructura educativa, como puede observarse en las normas técnicas específicas, Norma Técnica "Criterios de Diseño para Locales Educativos del Nivel de Educación Inicial" aprobada con RVM N° 104-2019-MINEDU y la Norma Técnica "Criterios de Diseño para Locales Educativos de Primaria y Secundaria" aprobada con RVM N° 208-2019-MINEDU, donde se desarrollan **áreas referenciales para la programación arquitectónica** de varios servicios según el nivel y/o modalidad del servicio educativo; **más no se señala la definición del área mínima de aporte sobre habilitaciones urbanas**. (...)* (el resaltado es nuestro)

Posteriormente, la Disafil volvió a efectuar la consulta a la Dinor en el año 2022[75], con relación al lote mínimo para diseño de locales educativos, siendo contestado mediante informe n° 00230-2022-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DINOR de 25 de julio de 2022[76] (expediente DISAFIL2022-INT-0135228) **(Apéndice N°89)**, indicando lo siguiente:

*"3.1 Por lo expuesto, se debe indicar que la **NT Inicial y NT Primaria y Secundaria no regulan, ni definen valores sobre lotes normativos mínimos** para educación en los procesos de Habilitación Urbana, **toda vez que dicha definición corresponde realizarla a los gobiernos locales respectivos**, en el marco de la organización del espacio físico y uso del suelo para la aprobación de los Planes de Acondicionamiento Territorial a nivel provincial, así como, los Planes de Desarrollo Urbano, Desarrollo Rural y de Acondicionamiento.*
(...)
*3.3 Ahora bien, cabe indicar que conforme establece la NT Inicial, **dicha área es considerada como un área referencial de terreno y no como un lote mínimo normativo** para educación en los procesos de Habilitación Urbana.*

En ese sentido, la Dinor en ambas consultas efectuadas por la Disafil, contestó que las municipalidades son las que definen las áreas mínimas normativas, así como las normas técnicas de inicial, primaria y secundaria del Minedu, no regulan los valores

[75] Memorando n.° 00085-2022-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DESAFIL de 8 de julio de 2022 **(Apéndice N°88)**
[76] Según Hoja de Ruta del expediente DISAFIL2022-INT-0135228 **(Apéndice N° 86)** fueron remitido el 26 de julio de 2022, al especialista técnico señor Luis Gonzalo Cañamero Mandujano, el coordinador del equipo de gestión señor Mario Martín Cereceda Manrique y a la directora señora Tania Francisca Macedo Pacheres

sobre lotes mínimos normativos para educación; además, las áreas consideradas en dichas normas técnicas, se consideran como referenciales.

De la revisión al expediente de la solicitud de valorización, se tiene el plano de trazado y lotización (lámina PTL-02) (**Apéndice N°105**) que se compone del **Sub lote 6C-1** de un **área de 17, 604.11 m²**, y el **Sub lote 6C-2** con un **área 1,491.52 m²** con zonificación **RDM**, evidenciándose que en el proceso de subdivisión de la Habilitación Urbana se presentó dos (2) lotes (Sub lote 6C-1 y Sub lote 6C-2) perdiendo su naturaleza de "lote único para ejecutar conjuntamente un Conjunto Residencial", conforme se muestra en la imagen siguiente:

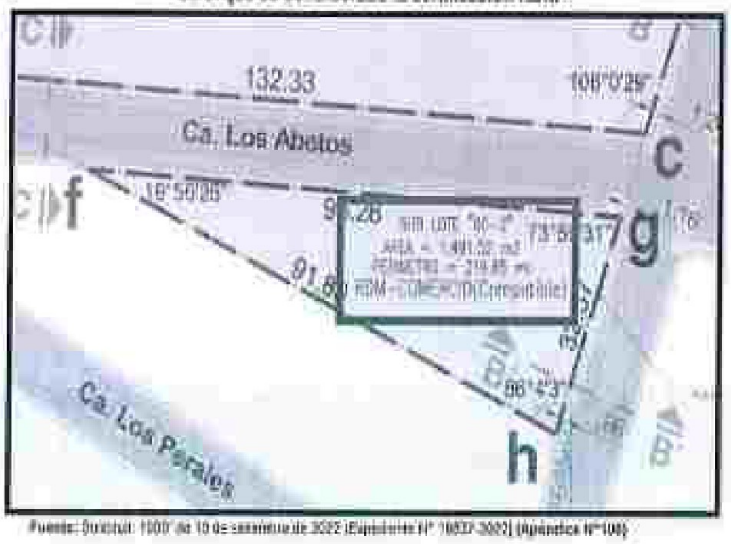
Imagen N°:39
Plano PTL-02, que presentó la Constructora,
donde se ilustra que la lotización constaba de dos (2) lotes



Fuente: Solicitud 1909 de 19 de setiembre de 2022 (Expediente N° 19897-2022) (**Apéndice N°106**)

Según la descripción efectuada para el **lote 6C-2** de menor área, que se ubica cruzando la calle Los Abetos, de acuerdo al plano aprobado, dicha área figura con la denominación "comercio compatible con la zonificación" de **Residencial de Densidad Media - RDM**, tal como se muestra en la imagen siguiente.

Imagen N° 31
Plano PTL-02, Plano del sector del Lote 5C-2 de la Habilitación Urbana en el que es considerado la zonificación RDM



Fuente: Solicitud 1009 de 19 de setiembre de 2022 (Expediente N° 18837-2022) (Apéndice N°108)

Asimismo, en el plano (Lamina PTL-0) **(Apéndice N°105)**, figura el "Cuadro General de Aportes" la Constructora Valles del Perú, propuso redimir en dinero el aporte de educación de acuerdo a los valores arancelarios, citando al Artículo 10 de la Ordenanza 836 – MML, conforme se muestra en la imagen siguiente:

Imagen N° 32
Cuadro General de Aportes

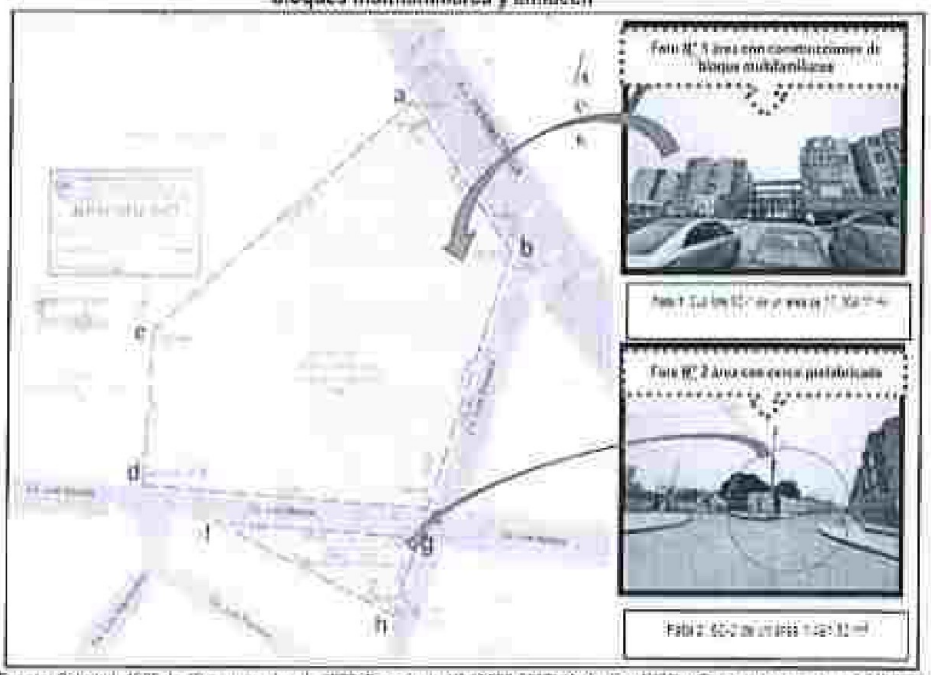


Fuente: Solicitud 1009 de 19 de setiembre de 2022 (Expediente N° 18837-2022) **(Apéndice N°109)**

No obstante, debemos precisar que el referido artículo (artículo 10) de la ordenanza n.° 836-MML, también señala: *"(...) podrán efectuar redenciones en dinero, (...) de acuerdo a la valorización arancelaria, **únicamente cuando el área resultante del Aporte sea menor al lote mínimo normativo**, o en el caso de habilitación Urbana de **Lote Único** para ejecutar simultáneamente un Conjunto Residencial"*, siendo del presente caso, al ser un área de 435.06 supera el lote mínimo normativo y tampoco es un lote único, al estar constituido por dos (2) lotes (Sub lote 6C-1 y Sub lote 6C-2).

De otro lado, la comisión auditora efectuó una visita de inspección física el 4 de julio de 2025, al referido predio, donde se desarrolló la habilitación urbana (área de 21,753.09m2), evidenciando que está compuesto de dos (2) lotes, siendo que el lote de mayor área es el **sub lote 6C-1** de **17, 604.11 m² (Foto 1)** el cual se encuentra con construcciones de bloques multifamiliares y el de menor área es el **sub lote 6C-2** de **1,491.52 m² (Foto 2)** el mismo que se encuentra con cerco prefabricado de losas y columnas de concreto, así como un portón metálico de color azul, hacia la calle los Ábetos (hoy av. San Pedro de Choque), el cual de la entrevista directa a una vecina del lugar (quien no se identificó), señaló que venían ocupando como almacén de la Constructora Valles de Perú, conforme consta en la Ficha de Inspección n.° 080-2025 de 4 de julio de 2025 **(Apéndice N°106)**. El detalle se muestra en la imagen siguiente:

Imagen N° 33
Plano PTL-02, Plano de trazado y lotización de la Habilitación Urbana, que está ocupado por bloques multifamiliares y almacén



Fuente: Solicitud: 1505 de 19 de setiembre de 2022 (Expediente N° 159837-2022) **(Apéndice N°97)** y Ficha de Inspección n.° 080-2025 de 4 de julio de 2025 **(Apéndice N°106)**.

De lo expuesto se evidencia que, la valorización por déficit del aporte reglamentario solicitado por la Constructora Valles del Perú SAC, por un área de **1,491.52 m²**,

correspondiente a la Habilitación Urbana ubicado en el Sub-Lote 6C, Parcela 6 del Fundo Pampa Libre y Anexos, distrito de **Carabayllo**, fue aprobada a pesar de que el referido proyecto contaba con áreas disponibles para la entrega del aporte reglamentario en terreno al Ministerio de Educación, ya que constaban de dos (2) lotes: denominado **Sub lote 6C-1** de un **área de 17, 604.11 m²** y el **Sub lote 6C-2** de un **área 1,491.52 m²**, perdiendo su naturaleza de "lote único para ejecutar conjuntamente un Conjunto Residencial", conforme fue sustentado en el informe técnico n.° 002-2025-MINEDU/OCI-FRFA de 24 de julio de 2025 **(Apéndice N°91)**, del especialista de la comisión auditora

El 19 de setiembre de 2022, la Constructora Valles del Perú S.A., mediante "solicitud: 1909" de 19 de setiembre de 2022 (Expediente N° 19837-2022) **(Apéndice N°97)**, solicitó ante al Minedu redimir en dinero el déficit del Aporte Reglamentario, constituido por un área de **435.06 m²**, por el área de terreno afecto a Aportes Reglamentarios de **21,753.09m2** de acuerdo al procedimiento de Habilitación Urbana del Conjunto Residencial "Valle Grande II", desarrollado sobre el predio ubicado en el Sub-Lote 6C, Parcela 6 del Fundo Pampa Libre y Anexos, distrito de **Carabayllo**, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N° 13941850 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima[77] a nombre de Constructora Valles del Perú S.A.
Es de precisar que según el artículo 9° de la NORMA T.H. 010 HABILITACIONES RESIDENCIALES, aprobado con Decreto Supremo 011-2006-VIVIENDA y modificatorias establece que **área mínima** de lote para las Habilitaciones Urbanas de Densidad Media a ser ejecutados en Zonas Residenciales de Densidad Media – RDM es de **90m2**, conforme se muestra en el texto siguiente:

NORMA T.H. 010
HABILITACIONES RESIDENCIALES
CAPÍTULO I
GENERALIDADES
Artículo 9.- En función de la densidad, las Habilitaciones para uso de Vivienda o Urbanizaciones se agrupan en seis tipos de acuerdo al siguiente cuadro:

TIPO	ÁREA MÍNIMA DE LOTE	FRENTE MÍNIMO DE LOTE	TIPO DE VIVIENDA
1	450 M2	15 ML	UNIFAMILIAR
2	300 M2	10 ML	UNIFAMILIAR
3	160 M2	8 ML	UNIFAM / MULTIFAM
4	90 M2	6 ML	UNIFAM / MULTIFAM
5	1 /	/	UNIFAM / MULTIFAM
6	450 M2	15 ML	MULTIFAMILIAR

1. Corresponde a habilitaciones urbanas de Baja Densidad a ser ejecutadas en Zonas Residenciales de baja densidad (R1).
(...)
4. Corresponde a Habilitaciones Urbanas de Densidad Media a ser ejecutados en Zonas Residenciales de Densidad Media (R4).
(...)

Adicional a ello, el Artículo 27.- Aportes De Habilitación Urbana de la NORMA GH. 020 COMPONENTES DE DISEÑO URBANO aprobado con Decreto Supremo n.° 006-2011-VIVIENDA, establece: "*Cuando el cálculo de área de aporte sea menor al área mínima*

[77] Cuya habilitación fue aprobada mediante Resolución de Subgerencia n.°: 145-2020/SCHU-GDUR-MDC de 3 de julio de 2020 **(Apéndice N°101)**.

requerida, podrá ser redimido en dinero. (...) ***En todos los casos en que las áreas de aporte resultaran menores a los mínimos establecidos, el monto de la redención en dinero*** *se calculará al valor de tasación arancelaria del metro cuadrado del terreno urbano*"; del mismo modo, en el artículo 10° de la Ordenanza N° 836 - MML- que establecen aportes reglamentarios para las habilitaciones urbanas en la provincia de Lima, estipula "*Los aportes a que se encuentran obligados los titulares o responsables de las Habilitaciones Urbanas con fines residenciales* ***podrán efectuar la redención en dinero****, hasta antes de la expedición de la Resolución que aprueba la Recepción de Obra de la Habilitación Urbana, de acuerdo a la valorización arancelaria,* ***únicamente cuando el área resultante del Aporte sea menor al lote normativo****, o en el caso de Habilitación Urbana de Lote Único para ejecutar simultáneamente un Conjunto Residencial*", siendo del presente caso, que el área de redención de Aportes Reglamentarios para el Minedu era de **435.06m2** con zonificación RDM[9] superando el área mínima de lote para la referida zonificación que es de **90m2** tipo 4.

Sin embargo, los servidores de la Disafil realizaron el cálculo de la valorización del déficit del área por Aporte Reglamentario redimido en dinero por el área de **435.06m2** valorizando en **S/ 52 207,20**, a **pesar de que no correspondía ser redimido**, lo cual se efectuó sin evaluar el cumplimiento de la normativa, ni efectuar observación alguna; toda vez que, dicha área superaba el lote mínimo normativo de **90 m²** tipo 4/160m2 tipo 3 establecido para la zonificación **RDM**, aplicable al predio ubicado en el Sub-Lote 6C, Parcela 6 del Fundo Pampa Libre y Anexos, distrito de **Carabayllo**, provincia y departamento de Lima; del cual se precisa que el lote de la Habilitación Urbana del Conjunto Residencial Valle Grande II, presentado por la constructora Valles del Perú S.A. había perdido la naturaleza de lote único, considerando que constaba de dos (2) lotes, siendo estos el **Sub lote 6C-1** con un **área de 17, 604.11 m²** y el **Sub lote 6C-2** con un **área 1,491.52 m²**, conforme se evidencia en los documentos que presentó la referida constructora; además, dicho predio contaba con áreas disponibles para cumplir con la entrega del terreno.

Conforme a lo expuesto el **área de 1,731.29 m2** ubicado en el distrito de Lurigancho Chosica con zonificación **RDM**, el área de **492.21 m2** ubicado en el distrito de La Molina con zonificación **RDB** y el área de **435.06 m2** del distrito de Carabayllo con zonificación **RDM**, de la provincia y departamento de Lima, no correspondían ser redimidos en dinero, ya que en cada caso superaban el área de lote mínimo normativo con zonificación de **RDM** de 90 m2 tipo 4/160m2 tipo 3 y zonificación de **RDB** de 450m2 tipo 1, respectivamente; en ese sentido, los servidores de la Disafil, señor Luis Gonzalo Cañamero Mandujano, especialista técnico; el señor Mario Martin Cereceda Manrique coordinador del equipo de gestión y la señora Tania Francisca Macedo Pacheres directora, incumplieron con supervisar y evaluar el cumplimiento de la normativa, ni efectuar observación alguna.

Toda vez, que al haber suscrito los informes que realizaron el cálculo de la valorización, inobservaron lo estipulado en el artículo 9° de la Norma TH.010 Habilitaciones Residenciales del Decreto Supremo N.° 011-2006-VIVIENDA, que indica el lote mínimo normativo es de 90 m2 para las zonificaciones RDM y 450m2 para la zonificación RDB, así como el artículo 27° de la Norma Técnica GH.020 aprobado con Decreto Supremo

[9] conforme figura en el plano presentado por el habilitador, el cual según al artículo 9 de la Norma TH.10, la zonificación RDM se clasifica en tipo 3 y tipo 4, para los cuales les corresponde el área de 90m2 y 160m2, respectivamente.

N.° 006-2011-VIVIENDA y el artículo 10° de la Ordenanza Municipal n.° 836-MML que establecen, que únicamente se puede efectuar la redención en dinero si el área resultante del aporte sea menor al lote normativo; por consiguiente, no se cumplía con ninguno de los dos (2) requisitos normativos (lote mínimo normativo y existencia de área libres) para la redención, pese a ello la Disafil efectuó el cálculo de la valorización del déficit del Aporte Reglamentario generando el pago de la redención, a pesar de tener como consecuencia directa la redención y pérdida del predio determinado legalmente para prestar servicio educativo.

Los hechos expuestos, han transgredido las disposiciones de las siguientes normas:

- **Decreto Supremo N.° 011-2006-VIVIENDA, Aprueban 66 Normas Técnicas del Reglamento Nacional de Edificaciones RNE. Publicada el 08 de junio de 2006.**

NORMA T.H. 010
HABILITACIONES RESIDENCIALES
CAPÍTULO I
GENERALIDADES
***Artículo 9.-** En función de la densidad, las Habilitaciones para uso de Vivienda o Urbanizaciones se agrupan en seis tipos de acuerdo al siguiente cuadro:*

TIPO	ÁREA MÍNIMA DE LOTE	FRENTE MÍNIMO DE LOTE	TIPO DE VIVIENDA
1	450 M2	15 ML	UNIFAMILIAR
2	300 M2	10 ML	UNIFAMILIAR
3	160 M2	8 ML	UNIFAM. / MULTIFAM.
4	90 M2	6 ML	UNIFAM. / MULTIFAM.
5	(*)	(*)	UNIFAM. / MULTIFAM.
6	450 M2	15 ML	MULTIFAMILIAR

1. Corresponde a habilitaciones urbanas de Baja Densidad a ser ejecutadas en Zonas Residenciales de baja densidad (R1).
(...)
4. Corresponde a Habilitaciones Urbanas de Densidad Media a ser ejecutados en Zonas Residenciales de Densidad Media (R4).
(...)"

- **Decreto Supremo N.° 006-2011-VIVIENDA, Modifican cuatro Normas Técnicas del Reglamento Nacional de Edificaciones. Publicada el 16 de julio de 2011.**

"NORMA GH.020
COMPONENTES DEL DISEÑO URBANO
CAPITULO IV APORTES DE HABILITACIÓN URBANA
***Artículo** 27.- Las habilitaciones urbanas, según su tipo, deberán efectuar aportes obligatorios para recreación pública y para servicios públicos complementarios para educación y otros fines, en lotes regulares edificables. Estos aportes serán cedidos a título gratuito a la entidad beneficiaria que corresponda.*

El área del aporte se calcula como porcentaje del área bruta deducida la cesión para vías expresas, arteriales y colectoras, así como las reservas para obras de carácter regional o provincial.

Los aportes para cada edilidad se ubicarán de manera concentrada, siendo el área mínima

OCI - MINEDU SUPERVISORA COMISIÓN AUDITORA
OCI - MINEDU JEFA DE COMISIÓN COMISIÓN AUDITORA
OCI - MINEDU ABOGADA COMISIÓN AUDITORA
OCI - MINEDU ESPECIALISTA COMISIÓN AUDITORA

la siguiente:

Para recreación pública	*800 m²*
Ministerio de Educación	*Lote normativo*
Otros fines	*Lote normativo*
Parques zonales	*Lote normativo*

Cuando el cálculo de área de aporte sea menor al área mínima requerida, podrá ser redimido en dinero. Asimismo, en todos los casos en que las áreas de aporte resultaran menores a los mínimos establecidos, el monto de la redención en dinero se calculará al valor de tasación arancelaria del metro cuadrado del terreno urbano".

(...)

- **Decreto de Urgencia n.° 025-96 Dictan normas sobre aportes reglamentarios que deben entregar al Ministerio de Educación las personas que desarrollen procesos de habilitación urbana para fines de vivienda, publicado el 22 de abril de 1996**

"Artículo 1°.- Las áreas de terreno que por concepto de aportes reglamentarios deben entregar al Ministerio de Educación las personas naturales o jurídicas que desarrollen procesos de habilitación urbana para fines de vivienda en el territorio nacional constituyen patrimonio del estado asignado al Ministerio de Educación y serán destinados exclusivamente a la construcción de centros educativos"

"Cuando los terrenos no cumplan con los requisitos establecidos por el Ministerio de Educación para ser destinado a centro educativo deberá procederse a su venta o Permuta con sujeción a las disposiciones legales vigentes; en igual forma se podrá disponer de los locales de centros educativos que sean reubicados, redimensionados o remodelados"

- **Ordenanza Municipal N° 836-MML- Establecen aportes reglamentarios para las habilitaciones urbanas en la provincia de Lima, Publicada el 22 de setiembre de 2005.**

Artículo 10.- La Redención de Aportes en Dinero

"Los Aportes a que se encuentran obligados los titulares o responsables de las Habilitaciones Urbanas con fines Residenciales podrán ***efectuar la redención en dinero****, hasta antes de la expedición de la Resolución que apruebe la Recepción de Obras de la Habilitación Urbana, de acuerdo a la valorización arancelaria,* ***únicamente cuando el área resultante del Aporte sea menor al lote, normativo****, o en el caso de Habilitación Urbana de Lote Único para ejecutar simultáneamente un Conjunto Residencial.*

(...)

Sólo para el caso del procedimiento de Habilitaciones Urbanas Ejecutadas, en el supuesto de comprobarse la inexistencia de áreas reservadas total o parcialmente para Aportes reglamentarios, procederá el pago de la redención en dinero del déficit, hasta antes de la expedición de la Resolución que apruebe la Recepción de Obras"

Tales situaciones, ocasionaron que no se transfieran y por ende no se registren a favor del Minedu la titularidad de los terrenos ubicados en los distritos de Lurigancho Chosica por 1731.29m2, La Molina por 492.21m2 y Carabayllo por 435.06m2, de la provincia y departamento de Lima, a favor del Ministerio de Educación, afectando al proceso de implementación de infraestructura educativa y limitando el acceso al servicio educativo.

OCI - MINEDU SUPERVISORA COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU JEFA DE COMISIÓN COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU ABOGADA COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU INTEGRANTE ESPECIALISTA COMISIÓN AUDITORA

Esta situación se originó por la negligencia de la funcionaria y servidores de la Disafil, al no haber aplicado la normativa respecto a la procedencia para el pago de las valorizaciones de Aportes Reglamentarios redimidos, ya que calcularon y validaron por concepto de redención de Aporte Reglamentario sin realizar una adecuada evaluación del cumplimiento de la normativa vigente sobre habilitaciones urbanas, ni tampoco verificaron si los predios contaban con áreas físicamente disponibles para ser entregadas y si cumplían con los parámetros de área mínima establecidos por la zonificación correspondiente.

Comentarios de las personas comprendidas en los hechos observados

Las cedulas de notificación de desviación de cumplimiento, así como los comentarios o aclaraciones presentadas por las personas comprendidas en los hechos, se adjuntan en el **Apéndice N°107** del Informe de Auditoría.

Evaluación de los comentarios o aclaraciones de las personas comprendidas en los hechos.

Efectuada la evaluación de comentarios o aclaraciones y documentos presentados correspondiente, se concluye que los funcionarios y servidores no desvirtúan los hechos notificados en la Desviación de Cumplimiento. La referida evaluación y la cédula de notificación electrónica correspondiente forman parte del **Apéndice N°191** del Informe de Auditoría.
La participación de las personas comprendidas en los hechos se describe a continuación:

1. **Tania Francisca Macedo Pacherres**, identificada con DNI n.° 08153443, en calidad de directora de la Dirección de Saneamiento Físico Legal y Registro Inmobiliario – Disafil de la Dirección General de Infraestructura Educativa - Digeie, en el periodo de gestión: del 28 de mayo de 2022 al 30 de junio de 2024; acreditado mediante Resolución Ministerial n.° 224-2022-MINEDU de 27 de mayo de 2022, en mérito al contrato administrativo de servicios n.° 0020-2022/MINEDU-U.E.024/F de 1 de junio de 2022, addendum n.° 001 de 29 de diciembre de 2022 y cese mediante Resolución Ministerial n.° 316-2024-MINEDU de 24 de junio de 2024 **(Apéndice N°108)** quien en respuesta a la Cédula de Notificación n.° 004-2025-OCI-AC-003-MINEDU de 25 de julio de 2025, comunicado con Cédula de Notificación Electrónica n.° 00000005-2025-CG/0190-02-003 de la misma fecha, presentó sus comentarios o aclaraciones mediante carta n.°011-2025-TMP de 11 de agosto de 2025, recibida por la comisión auditora a través de correo electrónico de fecha 12 de agosto de 2025 **(Apéndice N°107)**, a quien se le atribuye su participación en los siguientes hechos:

   En su condición de directora de la Dirección de Saneamiento Físico Legal y Registro Inmobiliario – Disafil, incumplió su deber de supervisar y evaluar el cumplimiento de la normativa bajo el ámbito de su competencia, al haber otorgado la conformidad e hizo suyo asumiendo el contenido de los informes n.° 00147-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL **(Apéndice N°84)**, n° 01722-2022-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL **(Apéndice N°102)** de 24 de enero de 2023 y 21 de octubre de 2022, respectivamente, que contienen las Valorizaciones por déficit de Aporte Reglamentario en dinero, a favor del Minedu por procesos de habilitaciones urbanas, correspondiente a dos (2) áreas

que se encuentran ubicadas en el lote resultante de los sub lotes N° 1, 2 y 3 del Lote Acumulado C-3-B y E-3, sección San José del Fundo Chacrasana, del distrito de Lurigancho - Chosica, por el área de 1731,29 m2; asimismo el Sub-Lote 6C, parcela 6 del Fundo Pampa Libre y Anexos, distrito de Carabayllo, por el área de 435,06; todos, corresponden a la provincia y departamento de Lima.

Las referidas áreas, tenían zonificación de Residencial de Densidad Media – RDM; los cuales, superaban el lote mínimo normativo de 90 m² tipo 4/160m2 tipo 3, establecido para la zonificación RDM y contaba con áreas disponibles para cumplir con la entrega del terreno a favor del Minedu, en ese sentido, no correspondía ser redimido.

Posteriormente comunicó a las empresas solicitantes, los informes con las valorizaciones por déficit del Aporte Reglamentario, mediante oficio n.° 00327-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 24 de enero de 2023 **(Apéndice N°65)** y oficio n.° 0001200-2022-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 21 de octubre de 2022 **(Apéndice N°103)**, en el que solicitó el pago correspondiente.

En ese sentido, al hacer suyo los mencionados informes y haber comunicado a las empresas para el pago respectivo, no supervisó, evaluó, ni cautelo el cumplimiento de la normativa aplicable a los Aportes Reglamentarios y tampoco realizó observación alguna; situación que incumple lo estipulado en el artículo 9° de la Norma TH.010 Habilitaciones Residenciales del Decreto Supremo N.° 011-2006-VIVIENDA, que indica el lote mínimo normativo es de 90 m² tipo 4/160m2 tipo 3 para las zonificaciones RDM, así como el artículo 27° de la Norma Técnica GH.020 aprobado con Decreto Supremo n.° 006-2011-VIVIENDA y el artículo 10º de la Ordenanza Municipal n.° 836-MML que establecen, que únicamente se puede efectuar la redención de aportes en dinero cuando el área resultante del aporte sea menor al lote normativo, y exclusivamente en el caso de habilitaciones urbanas ejecutadas, en las que se compruebe la inexistencia total o parcial de áreas reservadas.

Por consiguiente, no se cumplía con ninguno de los dos (2) requisitos normativos (lote mínimo normativo e inexistencia de área libres) para la redención, pese a ello se efectuó el cálculo de la valorización del déficit del Aporte Reglamentario, ocasionando que no se transfieran los terrenos a favor del Minedu, en el distrito de Lurigancho Chosica por 1731,29m2 y Carabayllo por 435.06m2, afectando el proceso de implementación de infraestructura educativa y limitando el acceso al servicio educativo.

Por tal motivo, la actuación de la funcionaria inobservó las disposiciones previstas en el artículo 9° de la Norma TH.010 Habilitaciones Residenciales del Decreto Supremo n.° 011-2006-VIVIENDA, que aprueban 66 Normas Técnicas del Reglamento Nacional de Edificaciones RNE, que establece lo siguiente: *"En función a la densidad, las habilitaciones para uso de vivienda o Urbanizaciones se agrupan en 6 tipos (...)"* entre ellas establece el área mínima de lote de 450m2 *"Corresponde a habilitaciones urbanas de baja Densidad a ser ejecutadas en Zonas Residenciales de baja densidad (R1)"* y el área mínima de lota de 90m2 *"Corresponde a Habilitaciones Urbanas de Densidad Media a ser ejecutados en Zonas Residenciales de Densidad Media (R4)"*

OCI - MINEDU SUPERVISORA COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU JEFA DE COMISIÓN COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU ABOGADA COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU INTEGRANTE ESPECIALISTA COMISIÓN AUDITORA

Contravino el artículo 27° de la Norma Técnica GH.020 del Decreto Supremo n.° 006-2011-VIVIENDA, que modifican cuatro Normas Técnicas del Reglamento Nacional de Edificaciones, que establece: *"Las habilitaciones urbanas según su tipo, deberán efectuar aportes obligatorios para recreación pública y para servicios públicos complementarios para educación y otros fines, en lotes regulares edificables. Estos aportes serán cedidos a título gratuito a la entidad beneficiaria que corresponda. (...) Los aportes para cada entidad se ubicarán de manera concentrada, siendo el área mínima la siguiente: (...) Ministerio de Educación Lote normativo (...) Cuando el cálculo de área de aporte sea menor al área mínima requerida, podrá ser redimido en dinero. En todos los casos en que las áreas de aporte resultaran menores a los mínimos establecidos, el monto de la redención en dinero se calculará el valor de tasación arancelaria del metro cuadrado del terreno urbano"*.

Transgredió el artículo 1ª del Decreto de Urgencia n.° 025-96 Normas sobre Aportes Reglamentarios que deben entregar al Ministerio de Educación las personas que desarrollen procesos de Habilitación Urbana para fines de Vivienda, que señala: *"Las áreas de terreno que por concepto de aportes reglamentarios deben entregar al Ministerio de Educación las personas naturales o jurídicas que desarrollen procesos de habilitación urbana para fines de vivienda en el territorio nacional constituyen patrimonio del estado asignado al Ministerio de Educación y serán destinados exclusivamente a la construcción de centros educativos" "Cuando los terrenos no cumplan con los requisitos establecidos por el Ministerio de Educación para ser destinado a centro educativo deberá procederse a su venta o Permuta con sujeción a las disposiciones legales vigentes; en igual forma se podrá disponer de los locales de centros educativos que sean reubicados, redimensionados o remodelados"*.

Incumplió lo establecido en el artículo 10º La redención de aportes en dinero, de la Ordenanza Municipal n.° 836-MML Establecen aportes reglamentarios para las habilitaciones urbanas en la provincia de Lima, que estipula: *"Los Aportes a que se encuentran obligados los titulares o responsables de las Habilitaciones Urbanas con fines Residenciales podrán efectuar la redención en dinero, hasta antes de la expedición de la Resolución que apruebe la Recepción de Obras de la Habilitación Urbana, de acuerdo a la valorización arancelaria, únicamente cuando el área resultante del Aporte sea menor al lote, normativo, o en el caso de Habilitación Urbana de Lote Único para ejecutar simultáneamente un Conjunto Residencial. (...). Sólo para el caso del procedimiento de Habilitaciones Urbanas Ejecutadas, en el supuesto de comprobarse la inexistencia de áreas reservadas total o parcialmente para Aportes reglamentarios, procederá el pago de la redención en dinero del déficit, hasta antes de la expedición de la Resolución que apruebe la Recepción de Obras"*.

Contravino sus obligaciones funcionales como directora de la Disafil, designada mediante Resolución Ministerial n.° 224-2022-MINEDU de 27 de mayo de 2022, contratado mediante Contrato Administrativo de Servicios n n.° 0020-2022/MINEDU-U.E.024/F de 1 de junio de 2022 **(Apéndice N°108)**, cuya función se encuentra en el Anexo de solicitud de Contratación de funcionario del Contrato Administrativo de Servicios n.° 0020-2022/MINEDU-U.E.024/F, que establece: *"Coordinar y realizar acciones de carácter técnico con las entidades que aporten donan y transfieren inmuebles a favor del Ministerio de Educación. (...) Supervisar y evaluar el cumplimiento de la normativa bajo el ámbito de su competencia, e implementar acciones de mejora según corresponda"*.

Además, inobservó sus funciones establecidos en los artículos 188º y 187º del Reglamento de Organización y Funciones, aprobado con Decreto Supremo n.° 001-2015-MINEDU de fecha 31 de enero de 2015, que indica: *"Artículo 186 - (...) La Dirección*

de Saneamiento Físico Legal y Registro Inmobiliario es el Órgano Responsable de coordinar acciones de carácter técnico con las entidades que aportan, donan y transfieren inmuebles a favor del Ministerio de Educación, y efectuar el saneamiento físico legal respectivo. Depende de la Dirección General de Infraestructura Educativa" y el *"Artículo 187.- (...) a) Coordinar y realizar acciones de carácter técnico con las entidades que aportan donan y transfieren inmuebles a favor del Ministerio de Educación. (...) h) Supervisar y evaluar el cumplimiento de la normativa bajo el ámbito de su competencia. (...)"*.

Adicionalmente transgredió el literal d) del artículo 2° de la Ley n.° 28175, Ley Marco del Empleo Público, que señala: *"Desempeñar sus funciones con honestidad, probidad, criterio, eficiencia, laboriosidad y vocación de servicio"*; así como el literal a) del artículo 16° de la referida norma, que indica que todo empleado debe: *"a) Cumplir personal y diligentemente los deberes que impone el servicio público"*.

Los hechos expuestos configuran la presunta responsabilidad administrativa no sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría General de la República, del deber incumplido previsto en la normativa anteriormente señalada, correspondiente dar inicio al procedimiento administrativo a cargo de la Entidad.

2. **Mario Martin Cereceda Manrique**, identificada con DNI n.° 06775997, en su condición de coordinador Legal en Gestión de Inmuebles en la Dirección General de Infraestructura Educativa y en calidad de coordinador de equipo de trabajo de gestión de bienes, en el periodo de gestión: del 16 de marzo de 2016 hasta la actualidad[73] acreditado mediante contrato administrativo de servicio n.° 091-2016/MINEDU – U.E. 024 de 15 de marzo de 2016 y trabajador indeterminado de acuerdo al adendum de 19 de agosto de 2022 **(Apéndice N°109)** quien en respuesta a la Cédula de Notificación n.° 005-2025-OCI-AC-003-MINEDU de 25 de julio de 2025, comunicado con Cédula de Notificación Electrónica n.° 00000006-2025-CG/0190-02-003 de la misma fecha, presentó sus comentarios o aclaraciones mediante carta s/n de 13 de agosto de 2025 (Exp. n.° 0820250571290), recibida por la comisión auditora el 13 de agosto de 2025 **(Apéndice N°107)**, a quien se le atribuye su participación en los siguientes hechos:

En su condición de coordinador Legal en Gestión de Inmuebles y en calidad de coordinador de equipo de trabajo de gestión de bienes, incumplió su deber de coordinar con el personal técnico y legal del equipo de Gestión de Inmuebles la Disafil, y evaluar el cumplimiento de la normativa respecto a las solicitudes de Valorización por déficit de Aportes Reglamentarios, así como verificar la inexistencia de áreas parcial o totalmente para el Minedu; toda vez, que suscribió el informe n.° 00147-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL **(Apéndice N°84)** de 24 de enero de 2023 e informe n.° 01722-2022-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 21 de octubre de 2022 **(Apéndice N°102)**, mediante el cual efectuaron el cálculo de las Valorizaciones por déficit de Aporte Reglamentario en dinero a valor arancelario por procesos de habilitaciones urbanas, correspondiente a dos (2) áreas que se encuentran ubicadas en el lote resultante de los sub lotes N° 1, 2 y 3 del Lote Acumulado C-3-B y E-3, sección San José del Fundo

[73] Mediante oficio n.° 00456-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 24 de marzo de 2025 **(Apéndice N°109)** que adjunta el informe n.° 00089-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DIAFIL de 24 de marzo de 2025, la directora general de la Dirección General de Infraestructura Educativa informa que el señor Mario Martin Cereceda Manrique, desempeñar las funciones de Coordinador del Equipo de Trabajo de Gestión de Bienes Inmuebles al 24 de marzo de 2025.

Chacrasana, del distrito de Lurigancho - Chosica, por el área de 1731,29 m2 y el Sub-Lote 6C, parcela 6 del Fundo Pampa Libre y Anexos, distrito de Carabayllo, por el área de 435,06, pertenecientes a la provincia y departamento de Lima.

Las referidas áreas, tenían zonificación de Residencial de Densidad Media – RDM y superaban el lote mínimo normativo de 90m2 tipo 4 / 160m2 tipo 3, establecido para la zonificación RDM y contaba con áreas disponibles para cumplir con la entrega del terreno a favor del Minedu.

En ese sentido, al haber suscrito los referidos informes, incumplió en supervisar, evaluar y cautelar, el cumplimiento de la normativa de los Aportes Reglamentarios y tampoco realizó observación alguna; situación que inobservó lo estipulado en el artículo 9° de la Norma TH.010 Habilitaciones Residenciales del Decreto Supremo N.° 011-2006-VIVIENDA, que indica el lote mínimo normativo es de 90 m2 para las zonificaciones RDM y 450m2 para la zonificación RDB, así como el artículo 27° de la Norma Técnica GH.020 aprobado con Decreto Supremo N.° 006-2011-VIVIENDA y el artículo 10° de la Ordenanza Municipal n.° 835-MML que establecen, que únicamente se puede efectuar la redención de aportes en dinero cuando el área resultante del aporte sea menor al lote normativo, y exclusivamente en el caso de habilitaciones urbanas ejecutadas, en las que se compruebe la inexistencia total o parcial de áreas reservadas.

Por consiguiente, no se cumplía con ninguno de los dos (2) requisitos normativos (lote mínimo normativo e inexistencia de área libres) para la redención, pese a ello efectuó el cálculo de la valorización del déficit del Aporte Reglamentario, ocasionando que no se transfieran los terrenos a favor del Minedu, en el distrito de Lurigancho Chosica por 1731,29m2 y Carabayllo por 435.06m2, afectando el proceso de implementación de infraestructura educativa y limitando el acceso al servicio educativo.

Por tal motivo, la actuación del servidor inobservó las disposiciones previstas en el artículo 9° de la Norma TH.010 Habilitaciones Residenciales del Decreto Supremo n.° 011-2006-VIVIENDA, que aprueban 66 Normas Técnicas del Reglamento Nacional de Edificaciones RNE, que establece lo siguiente: *"En función a la densidad, las habilitaciones para uso de vivienda o Urbanizaciones se agrupan en 6 tipos (...)"* entre ellas establece el área mínima de lote de 450m2 *"Corresponde a habilitaciones urbanas de Baja Densidad a ser ejecutadas en Zonas Residenciales de baja densidad (R1)"* y el área mínima de lota de 90m2 *"Corresponde a Habilitaciones Urbanas de Densidad Media a ser ejecutadas en Zonas Residenciales de Densidad Media (R4)"*

Contravino el artículo 27° de la Norma Técnica GH.020 del Decreto Supremo n.° 006-2011-VIVIENDA, que modifican cuatro Normas Técnicas del Reglamento Nacional de Edificaciones, que establece: *"Las habilitaciones urbanas según su tipo, deberán efectuar aportes obligatorios para recreación pública y para servicios públicos complementarios para educación y otros fines, en lotes regulares edificables. Estos aportes serán cedidos a título gratuito a la entidad beneficiaria que corresponda. (...) Los aportes para cada entidad se ubicarán de manera concentrada, siendo el área mínima la siguiente: (...) Ministerio de Educación Lote normativo (...) Cuando el cálculo de área de aporte sea menor al área mínima requerida, podrá ser redimido en dinero. En todos los casos en que las áreas de aporte resultaran menores a los mínimos establecidos, el monto de la redención en dinero se calculará al valor de tasación arancelaria del metro cuadrado del terreno urbano"*.

OCI - MINEDU SUPERVISORA COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU JEFA DE COMISIÓN COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU ABOGADA COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU ASESORA ESPECIALISTA COMISIÓN AUDITORA

Transgredió el artículo 1° del Decreto de Urgencia n.° 025-96 Normas sobre Aportes Reglamentarios que deben entregar al Ministerio de Educación las personas que desarrollen procesos de Habilitación Urbana para fines de Vivienda, que señala: "*Las áreas de terreno que por concepto de aportes reglamentarios deben entregar al Ministerio de Educación las personas naturales o jurídicas que desarrollen procesos de habilitación urbana para fines de vivienda en el territorio nacional constituyen patrimonio del estado asignado al Ministerio de Educación y serán destinados exclusivamente a la construcción de centros educativos*" "*Cuando los terrenos no cumplan con los requisitos establecidos por el Ministerio de Educación para ser destinado a centro educativo deberá procederse a su venta o Permuta con sujeción a las disposiciones legales vigentes; en igual forma se podrá disponer de los locales de centros educativos que sean reubicados, redimensionados o remodelados*".

Incumplió lo establecido en el artículo 10° La redención de aportes en dinero, de la Ordenanza Municipal n.° 836-MML Establecen aportes reglamentarios para las habilitaciones urbanas en la provincia de Lima, que estipula: "*Los Aportes a que se encuentran obligados los titulares o responsables de las Habilitaciones Urbanas con fines Residenciales podrán efectuar la redención en dinero, hasta antes de la expedición de la Resolución que apruebe la Recepción de Obras de la Habilitación Urbana, de acuerdo a la valorización arancelaria, únicamente cuando el área resultante del Aporte sea menor al lote, normativo, o en el caso de Habilitación Urbana de Lote Único para ejecutar simultáneamente un Conjunto Residencial. (...). Sólo para el caso del procedimiento de Habilitaciones Urbanas Ejecutadas, en el supuesto de comprobarse la inexistencia de áreas reservadas total o parcialmente para Aportes reglamentarios, procederá el pago de la redención en dinero del déficit, hasta antes de la expedición de la Resolución que apruebe la Recepción de Obras*".

Contravino sus obligaciones funcionales como coordinador legal en gestión de inmuebles en la dirección general de infraestructura educativa y coordinador de equipo de trabajo de gestión de bienes, establecido en el contrato administrativo de servicio n.° 091-2016/MINEDU – U.E. 024 de 15 de marzo de 2016 **(Apéndice N°109)**, que indica: "*1) Coordinar con el personal legal y técnico de DISAFIL las acciones técnicas para la gestión, administración y saneamiento de los predios asignados al Ministerio de Educación. (...) 4) Realizar las comisiones de servicio y/o coordinaciones con las dependencias de la DIGEIE o el MINEDU, u organismos que se requiera para el desarrollo de las actividades descritas. 5) Realizar actividades complementarias que coadyuven al mejor cumplimiento de sus objetivos y funciones u otras que solicite la Dirección General de la DIGEIE. 6) Atender otras funciones que determine la Dirección General de Infraestructura Educativa*".

Así mismo incumplió las tareas asignadas al equipo de gestión de bienes de la Disafil, (posterior equipo de trabajo de gestión de bienes inmuebles) mediante memorándum múltiple n.° 00001-2020-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 16 de junio de 2020 **(Apéndice N°109)**, que señala: "*elaborar y revisar informes para el trámite de aprobación de actos de adquisición, administración y disposición de bienes inmuebles del ministerio. Asimismo, atenderá todos aquellos requerimientos que le sean asignados (...)*"[80]; del mismo modo,

[80] el cual sustenta a los literales a), b) y h) del artículo 167° del Reglamento de Organización y Funciones, aprobado con Decreto Supremo n.° 001-2015-MINEDU de fecha 31 de enero de 2015, conforme lo señala la directora de la Disafil, mediante memorándum múltiple n° 00001-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL, de 20 de febrero de 2023 **(Apéndice N°109)**, indicando: "*c) Evaluar los requerimientos de los aportes reglamentarios de las habilitaciones urbanas, tanto en déficit como en área (...)*", así como también preciso en el informe aclaratorio que forma parte del informe n.°01247-2022-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 10 de agosto de 2022, que indica: "*Asimismo, La Gestión de Inmuebles no es solamente evaluar y emitir opiniones en los actos de gestión, administración, disposición y adquisición sobre predios e inmuebles a favor del MINEDU (...) sino que también se debe brindar una mejor rentabilidad a los bienes del Sector, es por ello que, a través tanto de la valorización arancelaria*

inobservó lo establecido en el rubro III. Responsables, Del Instructivo: Elaborar el informe de valorización arancelaria, aprobado con oficio n.° 00942-2021-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 30 de marzo de 2021[81] **(Apéndice N°109)**, que indica: *"(...) Especialista Técnico y legal de la DISAFIL es responsable de cumplir el presente instructivo"*; y numeral 5.2 del mismo instructivo que establece: *"Identificar la siguiente información técnica: tipo de habilitación urbana, área de terreno matriz y afecto a aportes reglamentarios, partida registral, base legal vigente a la fecha de la resolución de habilitación urbana (...)"*.

Transgredió lo establecido los literales a), b), h) e i) del artículo 187° del Reglamento de Organización y Funciones, aprobado con Decreto Supremo n.° 001-2015-MINEDU de fecha 31 de enero de 2015, que indica: *"Artículo 187.- (...) a) "Coordinar y realizar acciones de carácter técnico con las entidades que aportan, donan y transfieren inmuebles a favor del Ministerio. (...), b) Coordinar y realizar acciones de carácter técnico con las entidades que aportan donan y transfieren inmuebles a favor del Ministerio de Educación" (...), h) Supervisar y evaluar el cumplimiento de la normativa bajo el ámbito de su competencia, (...)", i) Otras que en materia de su competencia le sean asignadas por la Dirección General de Infraestructura Educativa"*.

Adicionalmente transgredió el literal d) del artículo 2° de la Ley n.° 28175, Ley Marco del Empleo Público, que señala: *"Desempeñar sus funciones con honestidad, probidad, criterio, eficiencia, laboriosidad y vocación de servicio"*; así como el literal a) del artículo 16° de la referida norma, que indica que todo empleado debe: *"a) Cumplir personal y diligentemente los deberes que impone el servicio público"*.

Los hechos expuestos configuran la presunta responsabilidad administrativa no sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría General de la República, del deber incumplido previsto en la normativa anteriormente señalada, correspondiente dar inicio al procedimiento administrativo a cargo de la Entidad.

3. **Luis Gonzalo Cañamero Mandujano**, identificada con DNI n.° 44402756, en calidad de **Especialista Técnico III en Saneamiento Físico Legal en la Dirección de Saneamiento Físico Legal y Registro Inmobiliario - Disafil**, desde el 30 de setiembre de 2015 hasta la actualidad[82] acreditado mediante contrato administrativo de servicios n.° 591-2015/MINEDU – U.E. 024 de 30 de septiembre de 2015 y adendum de 19 de agosto de 2022 **(Apéndice N°110)**, quien en respuesta a la Cédula de Notificación n.° 006-2025-OCI-AC-003-MINEDU de 25 de julio de 2025, comunicado con Cédula de Notificación Electrónica n.° 00000007-2025-CG/0190-02-003 de la misma fecha, presentó sus comentarios o aclaraciones mediante carta n.° 03 de 14 de agosto de 2025, recibida por la comisión auditora a través de correo electrónico el 14 de agosto de 2025 **(Apéndice N°107)**; a quien se le atribuye su participación en los siguientes hechos:

---

por oficio, la cesión y transferencia de los aportes reglamentarios al MINEDU en las habilitaciones urbanas, debería lograrse una mejor sostenibilidad de estas tierras. (...) Asimismo, comunicará con la (...), b) evaluando los requerimientos de los aportes reglamentarios tanto en dólar como en sol"

[81] Mediante oficio n.°00116-2025-MINEDU/SPE-OPEP-UNOME de 27 de marzo de 2025 **(Apéndice N°109)**, la UNOME señaló que la Disafil cuenta con cuatro (4) instructivos, entre ellos el de elaborar el informe de valorización.

[82] Mediante oficio n.° 00456-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 24 de marzo de 2025 **(Apéndice N°110)** que adjunta el informe n.° 00089-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DIAFIL de 24 de marzo de 2025, la directora general de la Dirección General de Infraestructura Educativa informa que el señor Mario Martín Cenacota Marroquín, desempeña las funciones de Coordinador del Equipo de Trabajo de Gestión de Bienes Inmuebles al 24 de marzo de 2025.

En su condición de especialista técnico III en Saneamiento Físico Legal en la Dirección de Saneamiento Físico Legal, incumplió su deber de realizar sus actividades dentro de la normatividad vigente evaluando el cumplimiento de la normativa bajo el ámbito de su competencia para la procedencia del pago para valorización por déficit de Aportes Reglamentarios, ni verificar la inexistencia de áreas parcial o totalmente para el Minedu, al haber realizado las Valorizaciones por déficit de Aporte Reglamentario en dinero a valor arancelario por procesos de habilitaciones urbanas, correspondiente a dos (2) áreas que se encuentran ubicadas en el lote resultante de los sub lotes n.° 1, 2 y 3 del Lote Acumulado C-3-B y E-3, sección San José del Fundo Chacrasana, del distrito de Lurigancho - Chosica, por el área de 1731,29 m2; asimismo el Sub-Lote 6C, parcela 6 del Fundo Pampa Libre y Anexos, distrito de Carabayllo, por el área de 435,06, pertenecientes a la provincia y departamento de Lima, los cuales tenían zonificación de Residencial de Densidad Media – RDM, a pesar que superaban el lote mínimo normativo de 90m2 tipo 4 / 160m2 tipo 3, establecido para la zonificación RDM y contaban con áreas disponibles para cumplir con la entrega del terreno a favor del Minedu.

En ese sentido, no correspondía ser redimido; no obstante, efectuó el cálculo de la valorización del déficit del Aporte Reglamentario a través de los informes n.° 00147-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL **(Apéndice N°84)** de 24 de enero de 2023 e informe n.° 01722-2022-MINEDU/VMGI-DIGEIE DISAFIL 21 de octubre de 2022 **(Apéndice N°102).**

Por lo tanto, al haber emitido y suscrito los referidos informes, no evaluó ni cautelo el cumplimiento de la normativa aplicable a los Aportes Reglamentarios y tampoco realizó observación alguna; inobservando lo estipulado en el artículo 9° de la Norma TH.010 Habilitaciones Residenciales del Decreto Supremo N.° 011-2006-VIVIENDA, que indica el lote mínimo normativo es de 90 m2 para las zonificaciones RDM y 450m2 para la zonificación RDB, así como el artículo 27° de la Norma Técnica GH.020 aprobado con Decreto Supremo N.° 006-2011-VIVIENDA y el artículo 10° de la Ordenanza Municipal n.° 836-MML que establecen, que únicamente se puede efectuar la redención de aportes en dinero cuando el área resultante del aporte sea menor al lote normativo, y exclusivamente en el caso de habilitaciones urbanas ejecutadas, en las que se compruebe la inexistencia total o parcial de áreas reservadas.

Por consiguiente, no se cumplía con ninguno de los dos (2) requisitos normativos (lote mínimo normativo e inexistencia de área libres) para la redención, pese a ello efectuó el cálculo de la valorización del déficit del Aporte Reglamentario que tenía como consecuencia directa la redención y pérdida del predio determinado legalmente para prestar servicio educativo, ocasionando que no se transfieran los terrenos a favor del Minedu, en el distrito de Lurigancho Chosica por 1731,29m2, La Molina por 492.21m2 y Carabayllo por 435.06m2, afectando el proceso de implementación de infraestructura educativa y limitando el acceso al servicio educativo.

Dicho accionar, inobservó las disposiciones establecidas en el artículo 9° de la Norma TH.010 Habilitaciones Residenciales del Decreto Supremo n.° 011-2006-VIVIENDA,

OCI - MINEDU SUPERVISORA COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU JEFA DE COMISIÓN COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU ABOGADA COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU COMISIÓN AUDITORA

que aprueban 66 Normas Técnicas del Reglamento Nacional de Edificaciones RNE, que establece lo siguiente: "*En función a la densidad, las habilitaciones para uso de vivienda o Urbanizaciones se agrupan en 6 tipos (...)*" entre ellas establece el área mínima de lote de 450m2 "*Corresponde a habilitaciones urbanas de Baja Densidad a ser ejecutadas en Zonas Residenciales de baja densidad (R1)*" y el área mínima de lota de 90m2 "*Corresponde a Habilitaciones Urbanas de Densidad Media a ser ejecutados en Zonas Residenciales de Densidad Media (R4)*"

Contravino el artículo 27° de la Norma Técnica GH.020 del Decreto Supremo n.° 006-2011-VIVIENDA, que modifican cuatro Normas Técnicas del Reglamento Nacional de Edificaciones, que establece: "*Las habilitaciones urbanas según su tipo, deberán efectuar aportes obligatorios para recreación pública y para servicios públicos complementarios para educación y otros fines, en lotes regulares edificables. Estos aportes serán cedidos a título gratuito a la entidad beneficiaria que corresponda. (...) Los aportes para cada entidad se ubicarán de manera concentrada, siendo el área mínima la siguiente: (...) Ministerio de Educación Lote normativo (...) Cuando el cálculo de área de aporte sea menor al área mínima requerida, podrá ser redimido en dinero. En todos los casos en que las áreas de aporte resultaran menores a los mínimos establecidos, el monto de la redención en dinero se calculará al valor de tasación arancelaria del metro cuadrado del terreno urbano*".

Transgredió el artículo 1° del Decreto de Urgencia n.° 025-96 Normas sobre Aportes Reglamentarios que deben entregar al Ministerio de Educación las personas que desarrollen procesos de Habilitación Urbana para fines de Vivienda, que señala: "*Las áreas de terreno que por concepto de aportes reglamentarios deben entregar al Ministerio de Educación las personas naturales o jurídicas que desarrollen procesos de habilitación urbana para fines de vivienda en el territorio nacional constituyen patrimonio del estado asignado al Ministerio de Educación y serán destinados exclusivamente a la construcción de centros educativos*" "*Cuando los terrenos no cumplan con los requisitos establecidos por el Ministerio de Educación para ser destinado a centro educativo deberá procederse a su venta o Permuta con sujeción a las disposiciones legales vigentes; en igual forma se podrá disponer de los locales de centros educativos que sean reubicados, redimensionados o remodelados*".

Incumplió lo establecido en el artículo 10° La redención de aportes en dinero, de la Ordenanza Municipal n.° 836-MML Establecen aportes reglamentarios para las habilitaciones urbanas en la provincia de Lima, que estipula: "*Los Aportes a que se encuentran obligados los titulares o responsables de las Habilitaciones Urbanas con fines Residenciales podrán efectuar la redención en dinero, hasta antes de la expedición de la Resolución que apruebe la Recepción de Obras de la Habilitación Urbana, de acuerdo a la valorización arancelaria, únicamente cuando el área resultante del Aporte sea menor al lote, normativo, o en el caso de Habilitación Urbana de Lote Único para ejecutar simultáneamente un Conjunto Residencial (...). Sólo para el caso del procedimiento de Habilitaciones Urbanas Ejecutadas, en el supuesto de comprobarse la inexistencia de áreas reservadas total o parcialmente para Aportes reglamentarios, procederá el pago de la redención en dinero del déficit, hasta antes de la expedición de la Resolución que apruebe la Recepción de Obras*".

También contravino sus obligaciones funcionales como Especialista Técnico III en Saneamiento Físico Legal en la Dirección de Saneamiento Físico Legal y Registro Mobiliario - Disafil, establecido en el contrato administrativo de servicios n.° 591-2015/MINEDU-UE 024 de fecha 30 de setiembre de 2015 **(Apéndice N°110)**, que establece: "*4. Las actividades descritas deben de realizarse dentro de la normatividad vigente;*

OCI - MINEDU SUPERVISORA COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU JEFA DE COMISIÓN COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU ABOGADA COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU INTEGRANTE ESPECIALISTA COMISIÓN AUDITORA

así como atendiendo las directivas, lineamientos u otros establecidos por el Ministerio de Educación" y *"6. Realizar otras funciones que determine la Dirección"*

Así mismo inobservó establecido en el rubro III. Responsables, Del Instructivo: Elaborar el informe de valorización arancelaria, aprobado con oficio n.° 00942-2021-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 30 de marzo de 2021[87] **(Apéndice N°110)**, que establece: *"(...) Especialista Técnico y legal de la DISAFIL es responsable de cumplir el presente instructivo"*; y numeral 5.2 del mismo instructivo que establece: *"Identificar la siguiente información técnica: tipo de habilitación urbana, área de terreno matriz y afecto a aportes reglamentarios, partida registral, base legal vigente a la fecha de la resolución de habilitación urbana (...)"*.

Transgredió lo establecido los literales a) y h) del artículo 187° del Reglamento de Organización y Funciones, aprobado con Decreto Supremo n.° 001-2015-MINEDU de fecha 31 de enero de 2015, que indica: *"Artículo 187.- (...) b) Coordinar y realizar acciones de carácter técnico con las entidades que aportan donan y transfieren inmuebles a favor del Ministerio de Educación" (...). h) Supervisar y evaluar el cumplimiento de la normativa bajo el ámbito de su competencia. (...)". i) Otras que en materia de su competencia le sean asignadas por la Dirección General de Infraestructura Educativa"*.

Adicionalmente transgredió el literal d) del artículo 2° de la Ley n.° 28175, Ley Marco del Empleo Público, que señala: *"Desempeñar sus funciones con honestidad, probidad, criterio, eficiencia, laboriosidad y vocación de servicio"*; así como el literal a) del artículo 16° de la referida norma, que indica que todo empleado debe: *"a) Cumplir personal y diligentemente los deberes que impone el servicio público"*.

Los hechos expuestos configuran la presunta responsabilidad administrativa no sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría General de la República, del deber incumplido previsto en la normativa anteriormente señalada, correspondiente dar inicio al procedimiento administrativo a cargo de la Entidad.

3. LA DISAFIL NO EFECTUÓ ACTOS DE GESTIÓN, ADMINISTRACIÓN, DISPOSICIÓN Y CUSTODIA DE DOCE (12) PREDIOS DE PROPIEDAD DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN PROCEDENTES DE APORTES REGLAMENTARIOS, QUE SE ENCUENTRAN OCUPADOS POR TERCEROS, OCASIONANDO QUE DICHOS PREDIOS NO SEAN DESTINADOS PARA LOS FINES EDUCATIVOS PÚBLICOS, INCUMPLIENDO LA FINALIDAD PARA LA QUE ESTABAN DESTINADOS, ASÍ COMO, AFECTANDO AL USO EFICIENTE DEL PATRIMONIO ESTATAL Y AL ADECUADO FUNCIONAMIENTO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA.

De la revisión selectiva realizada a la información contenida en la base de datos del Sistema de Gestión de Bienes Inmuebles[88], a la documentación de los expedientes (legajos) de predios provenientes de Aportes Reglamentarios de procesos de Habilitaciones Urbanas a

[87] Mediante oficio n.°00116-2025-MINEDU/SPE-OPEP-UNOME de 27 de marzo de 2025 **(Apéndice N°110)**, la UNOME señaló que la Disafil cuenta con cuatro (4) instructivos, entre ellos el de Elaborar el informe de valorización.

[88] Sistema informático que resuelve las necesidades operativas para la administración de inmuebles y brinda información relevante para la gestión administrativa de la infraestructura del MINEDU

favor del Ministerio de Educación, y de las inspecciones físicas[83] selectivas realizadas por la Comisión Auditora a los predios ubicados en las regiones de Lima Metropolitana, Callao e Ica, se advierte la existencia de doce (12) predios de los referidos aportes, debidamente saneados y actualmente de propiedad del Ministerio de Educación (en adelante Minedu), que vienen siendo ocupados irregularmente por terceros ajenos a la Entidad, por instituciones educativas privadas, entidades públicas, viviendas, mercados, capillas y áreas deportivas, advirtiéndose que la Dirección de Saneamiento Físico Legal y registro Inmobiliario - Disafil no ha realizado las acciones necesarias de gestión, administración, disposición y custodia, permitiendo que sean aprovechados por terceros y no sean destinados exclusivamente a la construcción de centros educativos públicos, es decir, a la finalidad educativa para la que estaban destinados.

Los hechos revelados, incumplen artículo 17-G, de la Ley N° 32019 Ley que fortalece y promueve el saneamiento físico – legal de propiedad estatal, artículos 11, 28 y 31 del Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, artículo 3, 11, 47, 56, 85 y 138; así como el Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA que aprueba el Reglamento de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado con, publicado el 11 de abril de 2021.

Al respecto, según la revisión selectiva de la información existente en la base de datos del Sistema de Gestión de Bienes Inmuebles (en adelante SGBI) a cargo de la Dirección de Saneamiento Físico Legal y Registro Inmobiliario - Disafil[84], con corte al 31 de diciembre de 2024, registró predios provenientes de Aportes Reglamentarios, de procesos de habilitaciones urbanas promovidas por inmobiliarias, que corresponde sean cedidos de forma gratuita y obligatoria a favor y con titularidad del Ministerio de Educación y que constituyen bienes de dominio público del Estado; cuya información fue proporcionada por la Disafil mediante oficio n.° 00074-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 15 de enero de 2025 **(Apéndice N° 11)**, de cuya revisión, se advierte que se registró información de los predios, pero en el rubro de "disponibilidad", figuran con el indicativo "ocupados", algunos "desocupados" y otros "sin información"; dicha información, según las anotaciones en la base de datos, se actualizaron durante los años 2022, 2023 y 2024, y en otros no obra información, el detalle de lo mencionado se muestra en el cuadro siguiente:

Cuadro n.° 18
Resumen de la información de la base de datos extraídos del SGBI respecto de doce predios

N.°	Código Margesi	Área m²	Fecha de adquisición	IV: Datos del terreno y la construcción				Los datos fueron actualizados en:
				Condición del terreno	Disponibilidad de la construcción	Condición de construcción	Valor del terreno	
1	0701010123	905.80	28/03/2018	HU	Ocupado	Habitable	sí	15/02/2023
2	1501080239	1945.86	25/07/2022	HU	sí	sí	sí	sí
3	1501060221	1837.91	13/08/2019	HU	Ocupado	Habitable	sí	06/06/2023
4	1501140076	4366.31	14/08/2023	*Dato no disponible*	Desocupado	sí	sí	16/01/2024
5	1501188152	852.62	16/01/2023	*Dato no disponible*	sí	sí	sí	23/01/2024

[83] Visitas de inspección física efectuada por la Comisión Auditora durante los días del 8 de abril al 30 de mayo de 2025.
[84] De la Dirección General de Infraestructura Educativa – Digeie del Minedu.

6	1501350182	1350	11/05/2021	HU	Desocupado	Habitable	sí	05/06/2023
7	1501400064	535.70	04/06/2007	HU	Ocupado	Habitable	sí	16/01/2023
8	1501400069	320.70	08/03/2005	HU	Ocupado	Habitable	sí	16/01/2023
9	1501400095	1096.30	08/03/2018	HU	Ocupado	Habitable	sí	16/01/2023
10	1101010140	1780.95	11/09/2018	*Dato no disponible*	sí	sí	sí	11/07/2024
11	1501400088	4725.00	08/10/2000	HU	Ocupado	Habitable	sí	16/05/2022
12	0701020016	1226.26	01/10/2003	HU	Ocupado	Habitable	sí	14/02/2023

Fuente: Información registrada en el SGBI, oficio n.° 00074-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 15 de enero de 2025 **(Apéndice N° 11)** oficio n.° 0000-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE **(Apéndice N°4)** y oficio n.° 0771-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 15 de enero, 31 de marzo y 10 de mayo de 2025 **(Apéndice N°11)**.
Elaborado por: Comisión Auditora a cargo de la Auditoría de Cumplimiento.
Leyenda: sí= sin información, HU=Habilitación Urbana

Al respecto, la Comisión Auditora durante los meses de abril y mayo de 2025 realizó visitas de inspección física in situ a los referidos predios de Aportes Reglamentarios, producto de las habilitaciones urbanas que fueron otorgadas a favor del Minedu, los cuales, se encuentran ubicados en Lima Metropolitana, Callao e Ica, evidenciándose que los predios se encuentran ocupados por terceros, y son utilizados como vivienda, garaje, capilla, áreas deportivas, mercado y en algunos casos existen entidades públicas e instituciones privadas; asimismo, la ubicación de los predios cuentan con agua, desagüe, electricidad, alumbrado público, telecomunicaciones, transporte público, entre otros; tal como consta en las fichas de Inspección de la comisión auditora, en las cuales se registró la situación del predio y los criterios de saneamiento del lugar y alrededores, cuyo detalle se muestra en el cuadro siguiente:

Cuadro N.° 19
Resumen de la información general selectiva de los doce (12) predios de Aporte Reglamentario a favor del Minedu y que se encuentran ocupados por terceros ajenos a la entidad

N°	Distrito	Código Margesi	CUS	Partida registral	Área m²	Dirección	Verificación física			
							Situación	Criterios de saneamiento del lugar /alrededores		
							Ocupado	1	2	3
Predios ocupados por terceros para viviendas, capilla, mercado y área deportiva:										
1	Callao	0701010123	121403	70558751	900.00	Calle 3 – Mz. E Lt. 37, Urb. Centenario	Vivienda/ garaje	√	√	√
2	Carabayllo	1501000219	88065	12002911	1945.85	Calle 11 – Mz. Z Lt. 13, Urb. Villa Corpac	Capilla	√	√	√
3		1501000221	183745	12999304	1837.41	Mz. P Lt. 1, Urb. Santa María de Villa Club	Cerrado	√	√	√
4	La Molina	1001140078	-	13375070	4388.31	Alameda Lt. M1, Urb. La Capilla	Vivienda/ Parcialmente ocupado	√	√	√
5	Lurigancho	1501180157	182948	11802999	892.82	Lt. ME-2, Urb. Las Terrazas de Carapongillo	Capilla	√	√	√
6	San Martín de Porres	1501300182	182988	14655681	1250	Calle 2 – Mz. C Lt. 9, Urb. El Establo	Área deportiva	√	√	√
7	Santiago de Surco	1501400084	82040	PE325035 7	535.70	Sector Los Jazmines de San Roque – Mz. A Lt. 24, Cooperativa de Vivienda Los Jazmines de San Roque	Mercado	√	√	√
8		1501400059	155837	11709713	320.70	Calle J – Mz. E-7 Lt. 48, Urb. Prolongación Benavides II	Vivienda	√	√	√
9		1501400095	96339	12182477	1096.30	Sector B – Calle T, Asoc. Edosa, Mz. G Lt. 2, Urb. Fundo el Salitre	Vivienda	√	√	√

N°	Distrito	Código Margesi	CUS	Partida registral	Área m²	Dirección	Verificación física			
							Situación	Criterios de saneamiento del lugar /alrededores		
							Ocupado	1	2	3
Predios ocupados por Instituciones Educativas Privadas:										
11	Ica	1101010140	122008	11134351	1280.00	Calle La Escondida – II Etapa, Mz. E Lt. 1, Urb. El Oasis	Anexo de I.E. Privada "San Francisco College"	√	√	√
12	Santiago de Surco	1501403086	-	11218087	4725	Av. 32 – I Etapa, Mz. B1, Lt. 17, Urb. Prolongación Benavides	Funcionamiento I.E. Privada Horacio Pabón	√	√	√
Predios ocupados por Instituciones Públicas:										
13	Callao	0701020016	13640	70045893	1338.25	Calle 11 – Mz. D Lt. 1, Urb. Contisuyos Miraflores	Entidad Pública (DREC)	√	√	√

Fuente: Fichas Resumen de Bienes Inmuebles de cada predio y fichas de inspección de la comisión
Elaborado por: Comisión Auditora a cargo de la Auditoría de Cumplimiento
Leyenda: 1 = Agua; 2 = Desagüe; 3 = Electricidad; √ = Si cuenta.

Conforme al cuadro precedente, se evidenció que nueve (9) predios de Aportes Reglamentarios, se encuentran ocupados por construcción de terceros, dos (2) con instituciones privadas y uno (1) por otra por entidad pública, los cuales no vienen siendo utilizados para fines educativos públicos para los cuales estaban destinados, conforme se procede a detallar:

3.1 Nueve (9) predios provenientes de Aportes Reglamentario, se encuentran ocupados por terceros.

3.1.1 Predio con C.I. 0701010123 (CUS 121408)

Según la Ficha Resumen de Bienes Inmuebles **(Apéndice N°112)** el predio se encuentra registrado con área de **905,80 m²**, ubicado en la Calle 3, Mz. E Lt. 37, Urbanización Centenario en el distrito del Callao; inscrito en registros públicos con **partida registral n.° 70658791 (Apéndice N°113)**, que señala en el asiento G00002 la inscripción definitiva de independización del predio a favor del Minedu, registrado desde **el 28 de marzo de 2018**; encontrándose registrado en el SGBI del Minedu con el código de inmueble n.° 0701010123, desde el 14 de mayo de 2018 **(Ver Apéndice N°112)**, e inscrito en el Sinabip[67] con código CUS 121408, con zonificación Residencial de Densidad Media (RDM), cuya ubicación se aprecia en el gráfico e imagen siguiente:

[67] Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales.

Gráfico n.° 1
Zonificación ZRE del predio con C.I. 0701010133.

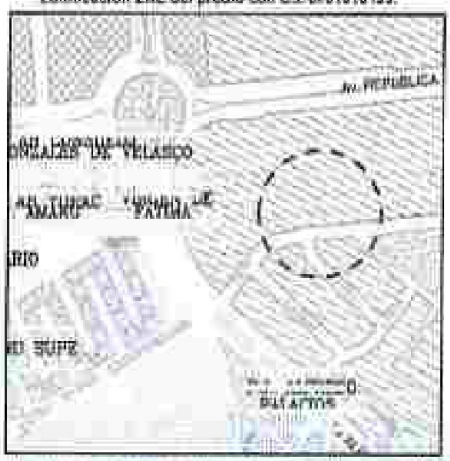


Imagen n.° 36
Ocupación del predio con C.I. 0701010123



Fuente: plano de zonificación del distrito del Callao publicado por el MIF y https://www.sunarp.gob.pe/consultaenlinea.asp

Cabe precisar que este predio proveniente de Aporte Reglamentario debería estar ***con destino exclusivamente a la construcción de centros educativos***, de conformidad al Artículo 1° del Decreto de Urgencia n.° 025-96 - Dictan normas sobre aportes reglamentarios que deben entregar al Ministerio de Educación las personas que desarrollen procesos de habilitación urbana para fines de vivienda, sin embargo de las imágenes se delineó la ubicación del Aporte Reglamentario y se advierte que se encuentra ocupado el área al 100% con edificaciones de terceros.

Asimismo, de la información contenida en la Ficha Resumen de Bienes Inmuebles[88] **(Apéndice N°112)**, alcanzada por la Disafil[89], se verificó que la modalidad de adquisición es "Aporte Reglamentario", inscrito en S.B.N, en rubro de "disponibilidad del terreno", **no consigna ninguna información**, así como, en la "condición de terreno" consigna "**Dato no disponible**". En la citada ficha se verifica en el rubro de observaciones, lo siguiente: *"15.02.2023 actualizado P.E. Derecho Registral y Asignación de código CUS"*.

De la revisión a los documentos del expediente (legajo) del C.I. n.° 0701010123 remitido por la Digeie[90], se verificó que mediante oficio n.° 649-2015/SBN-DGPE-SDS de 12 de marzo de 2015 **(Apéndice N°115)**, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, comunicó al Minedu, una **denuncia** hecha por un tercero, **sobre el abandono e inadecuado uso del predio de 905.80 m2**, ubicado en la Mz. E Lt. 37, Urbanización Centenario en el distrito del Callao, para su atención correspondiente; respecto al cual, en el expediente no se evidencia acción alguna efectuada por la Disafil.

[88] Reporte extraído del SGB del Minedu, por cada predio registrado y generado su código de inmueble.
[89] Remitido mediante oficio n.° 01002-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 16 de junio de 2025 **(Apéndice N°114)**, que adjunta el informe n.° 848-2025- MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 16 de junio de 2025.
[90] Mediante oficio N.°0500-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 31 de marzo de 2025 **(Apéndice N° 4)**

Por otra parte, se verificó que en el expediente obra desde el folio 176 al 180 el oficio n.°2753-2017-AINFE-DGI/DREC de 31 de julio de 2017 **(Apéndice N°116)**, donde la Dirección Regional de Educación del Callao - DREC comunicó a la Disafil, que es *"imperativo la recuperación de este inmueble educativo para un PROYECTO DE INVERSIÓN PÚBLICA: Construcción de un Centro educativo básico Especial CEB-CENTENARIO, para niños con discapacidades psico-motoras (...)"*; asimismo, con el documento adjuntó el informe n.° 321-2017-DGI/DREC de 12 de julio de 2017, que también señala: *"Existe el **peligro de INVASIÓN** de 3ras personas, con el pretexto de ser los poseedores del inmueble, aparte que los Directivos de esta Asociación la tienen como si fuera propiedad de ellos, **usufructuando con el alquiler de estacionamientos de autos**"*, del cual tampoco existe evidencias que la Disafil, a cargo del coordinador, señor Mario Martin Cerceda Manrique, haya gestionado o proporcionado información a las instancias competentes para que se recupere el predio a favor del Minedu.

De otro lado, la comisión auditoria efectuó una visita de inspección física el día 14 de mayo de 2025 al referido predio, a fin de constatar el cumplimiento de los fines educativos del servicio educativo al que estaba destinado el predio, en el cual se constató que, **se encuentra ocupado por terceras personas ajenas al sector educación, con la construcción de una vivienda, un garaje y una oficina**, advirtiéndose una placa colocado en la parte frontal de predio, en el que indica: ***"Oficina - Asociación de Propietarios de la Urbanización Centenario - Callao"***, advirtiéndose que no está dando uso del predio (Procedente de Aporte Reglamentario) para fines de uso educativo y público, tal como consta en la Ficha de Inspección n.° 059-2025 de 14 de mayo de 2025 **(Apéndice N°117)** y la fotografías siguientes:

Fotografía n.° 16
Vistas de las puertas de acceso al predio con C.I. 0701010123



Fuente: Ficha de Inspección n.° 059-2025 de 14 de mayo de 2025 **(Apéndice N° 117)**

OCI - MINEDU SUPERVISORA COMISIÓN AUDITORA
OCI - MINEDU JEFA DE COMISIÓN COMISIÓN AUDITORA
OCI - MINEDU ABOGADA COMISIÓN AUDITORA
OCI - MINEDU INTEGRANTE ESPECIALISTA COMISIÓN AUDITORA

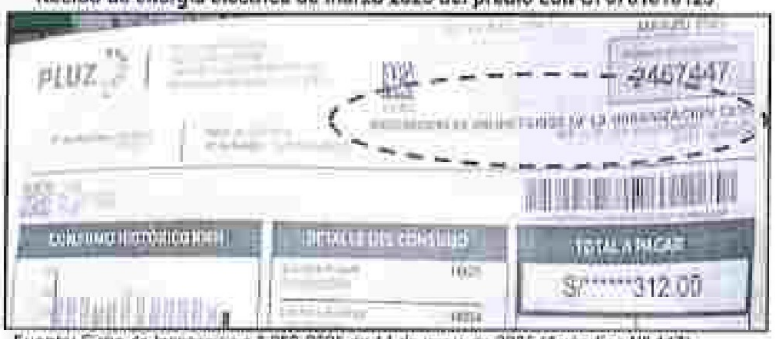
Fotografía n.° 17
Aviso con indicación que es Oficina de la asociación de propietarios de la Urbanización Centenario



Fuente: Ficha de Inspección n.° 059-2025 de 14 de mayo de 2025 (Apéndice N° 117)

Asimismo, durante la visita se pudo tomar conocimiento del recibo n.° S860-0004283512, por el consumo de energía eléctrica del mes marzo de 2025, del predio ubicado en la Mz. E Lt. 37, Urb. Centenario (que corresponde al predio de Aporte Reglamentario); en el cual se consigna como titular a la Asociación de Propietarios de la Urbanización Centenario, comprobándose la ocupación por terceros, tal como se muestra en la fotografía siguiente:

Fotografía n.° 18
Recibo de energía eléctrica de marzo 2025 del predio con CI 0701010123



Fuente: Ficha de Inspección n.° 059-2025 de 14 de mayo de 2025 (Apéndice N° 117)

Cabe precisar que, de acuerdo al expediente (legajo) del predio en mención, no se evidencia información referente a la situación física legal del predio; así como, no obra documentación que haya cumplido con remitir información a las instancias competentes para que se recupere el predio a favor del Minedu, desde el periodo 2023 a la fecha.

Por tal razón, se le solicitó a la Digeie, información sobre el estado situacional del referido predio, en atención a la cual, remitió el oficio n.° 01053-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 24 de junio de 2025, en el que adjuntó el informe n.° 0887-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 23 de junio de 2025 **(Apéndice N° 118)**,

OCI - MINEDU SUPERVISORA COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU JEFA DE COMISIÓN COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU ABOGADA COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU INTEGRANTE ESPECIALISTA COMISIÓN AUDITORA

elaborado por elaborado por la especialista y suscrito por el señor Mario Martin Cereceda Manrique, coordinador del equipo de trabajo de gestión de inmuebles de la Disafil, que en su numeral 3.3, informa lo siguiente:

"PREDIO 6:
De la Ficha Técnica, que se adjunta al presente Informe, remitida por el Equipo de Trabajo de Administración del Registro Inmobiliario, se advierte que, de acuerdo a las imágenes de SUNARP y SINABIP Libre del año 2025, el Predio 6 viene siendo ocupado por un depósito aparentemente, el cual se encuentra antes de que el citado predio fuera saneado a favor del MINEDU.

Por lo que, previamente a evaluar las acciones de defensa y recupero del Predio 6, a través de la Procuraduría Pública, es que deberá efectuarse una inspección al citado predio, a fin de verificar si la edificación que presenta respecto a un uso educativo o afín a educación, o corresponde a ocupación de terceros."

Respecto al cual, la comisión de auditoria también le efectuó la consulta al referido coordinador, respecto a que si "derivó o asignó a algún especialista de su equipo el presente expediente C.I. 0701010123", obteniendo como respuesta a través de correo electrónico institucional de 26 de junio de 2025 **(Apéndice N° 119)** *"que no se cuenta con información"*.

Por otro lado, la Procuraduría Pública informó a la comisión auditora a través de oficio n.° 07983-2025-MINEDU/DM-PP de 23 de mayo de 2025 **(Apéndice N° 120)**, que no cuentan con acciones legales respecto al predio con C.I. 0701010123.

En ese sentido, se advierte que, **el predio de Aporte Reglamentario con C.I. 0701010123**, con área de **905,80 m²**, ubicado en la Calle 3, Mz. E Lt. 37, Urbanización Centenario en el distrito del Callao, está siendo ocupado por **terceros ajenos a la entidad**, sin que tenga **uso para fines educativo público** al que estaba destinado, **al encontrarse ocupado por una vivienda, un garaje y una oficina**, de acuerdo al cartel colocado en la parte frontal de predio y al recibo de luz antes descrito; el cual se encontraría administrado por la Asociación de Propietarios de la Urbanización Centenario- Callao; ello pese a las comunicaciones realizadas por la SBN y la DREC, quienes comunicaron a la Disafil (conforme consta en el expediente) del abandono, inadecuado uso del predio e invasión; sin que obre documentación que haya remitido información a las instancias competentes para que se recupere el predio a favor del Minedu, desde el periodo 2023 a la fecha[21].

3.1.2 Predio con C.I. 1501060219 (CUS 88065)

Según la Ficha Resumen de Bienes Inmuebles **(Apéndice N° 121)** el predio se encuentra registrado con área de **1945,86 m2**, ubicado en Calle 11, Mz. Z Lt. 13, Urbanización Villa Corpac en el distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, inscrito en registros públicos con **partida registral n.° 12602811 (Apéndice N° 122)**. De acuerdo al asiento C0002, se dio la transferencia por Aporte Reglamentario a favor del Minedu, registrado desde el **25 de julio de 2022**; así como, se encuentra

[21] Constituyen hechos continuados por la inacción en adoptar acciones de seguimiento, control y supervisión en el marco de las funciones a su cargo.

registrado en el SGBI del Minedu con el código de inmueble n.° 1501060219, desde el 22 de febrero de 2021, e inscrito en el Sinabip[92] con código CUS 88065, con zonificación del distrito como zona de Educación (E1), conforme se aprecia en el gráfico e imagen siguiente:

Gráfico n.° 2
Zonificación (E1) del predio con C.I. 1501060219.



Imagen n.° 35
Ubicación del predio con C.I. 1501060219.



Fuente: Plano de zonificación del distrito de Carabayllo publicado por el IIP y https://www.google.es/intl/es/earth/index.html

Cabe precisar que este predio proveniente de Aporte Reglamentario debería estar ***con destino exclusivamente a la construcción de centros educativos***, de conformidad al Artículo 1° del Decreto de Urgencia n.° 025-96 *"Dictan normas sobre aportes reglamentarios que deben entregar al Ministerio de Educación las personas que desarrollen procesos de habilitación urbana para fines de vivienda"*; sin embargo, de las imágenes se delineó la ubicación del Aporte Reglamentario y se advierte que se encuentra una parte del área ocupada por la capilla "Señor de la Misericordia", incumpliendo los fines educativos públicos.

Asimismo, de la información contenida en la Ficha Resumen de Bienes Inmuebles[93] **(Ver Apéndice N°121)**, alcanzada por la Disafil[94], se verificó que la "Modalidad de adquisición" es "Aporte Reglamentario", inscrito en S.B.N, en el rubro de "disponibilidad del terreno" no **consigna ninguna información**, así como, en la "condición de terreno" consigna "**Dato no disponible**"; en la citada ficha se verifica en rubro observaciones, lo siguiente: ***"29.11.2022 Registro con informe 2055-2022-Disafil (SINAD 145650-2022). Aporte Reglamentario"***.

De la revisión a los documentos del expediente (legajo) remitido por la Digeie[95], se verificó que obra en el folio 14, la carta s/n de 13 de mayo de 2016 **(Apéndice N°123)** (Exp. 73232 de 13 de mayo de 2016) remitida por el **Vicario Cooperador de la parroquia "Santa María de Jesús"**, solicitando al Minedu **la afectación de cesión en uso del terreno del Ministerio de Educación**, ubicado en la Mz. Z Lt. 13, Urbanización Villa Corpac del distrito de Carabayllo; sin embargo, en el expediente no obra ninguna respuesta a dicha solicitud que acepte o deniegue lo peticionado, ni

[92] Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales.
[93] Reporte extraído del SGBI del Minedu, por cada predio registrado y generado su código de inmueble.
[94] Remitido mediante oficio n.° 01002-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 16 de junio de 2025(**Apéndice N°114**), que adjunta el informe n.° 849-2025- MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 16 de junio de 2025.
[95] Mediante oficio n.° 0500-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 31 de marzo de 2025 (**Apéndice N° 4**).

tampoco documentación que haya solicitado los servidores de la Disafil al Vicario la desocupación del predio; siendo reiterado por el Vicario con documento s/n de 17 de julio de 2024 **(Apéndice N° 117).**

No obstante, se verificó que la Disafil, mediante oficio n.° 00034-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 3 de enero de 2025 **(Ver Apéndice N° 124)**, solicitó a la UGEL N°4, información relacionada a la situación física actual del mencionado predio, el uso que se le viene otorgando, si el predio es de necesidad para atender la demanda educativa, entre otra información, a fin de evaluar lo peticionado por el monseñor Vicario General de la Diócesis de Carabayllo; asimismo, dicho oficio también fue puesto en conocimiento de la Procuraduría Pública de Minedu, quien también, solicitó información a la UGEL N°4 mediante los oficios n.[os] 00409 y 07795-2025-MINEDU/DM-PP de 8 de enero y 21 de mayo de 2025 **(Apéndice N° 125)**, un informe técnico legal sobre el estado situacional del bien inmueble y documentos para la evaluación; sin embargo, de la revisión al E-SINAD[86] se advierte que no hubo respuesta; tampoco, en el expediente (legajo) del predio no existe evidencia de que se haya adoptado alguna acción o se haya gestionado ante las instancias competentes para que se recupere el predio a favor del Minedu.

Por otro lado, la comisión auditoría efectuó una visita de inspección física el día 15 **de mayo de 2025,** al referido predio, a fin de constatar el cumplimiento de los fines educativos del servicio público al que estaba destinado el predio, constatándose que, **se encuentra ocupado parcialmente por la Capilla "Señor de la Misericordia", con infraestructura de madera y techo de calamina,** asimismo dentro del sector del predio en propiedad del Minedu se encontró un pasaje que colinda con viviendas que han instalado puertas y ventanas, advirtiéndose que no está dando uso del predio (Procedente de aporte reglamentario) para fines de uso educativo y público, tal como consta en la Ficha de Inspección n.° 069-2025 de 15 de mayo de 2025 **(Apéndice N° 126)** y las fotografías siguientes:

Fotografía n.°19
Capilla "Señor de la Misericordia" instalada en el predio de Aporte Reglamentario



Fotografía n.° 20
Vivienda que colinda y salida al predio de Aporte Reglamentario



Fuente: Ficha de inspección n.° 069-2025 de 15 de mayo de 2025 (Apéndice N°126)

De la consulta efectuada por la comisión de auditoría a la Digeie, respecto al estado situacional del predio en mención, mediante oficio n.° 01053-2025-MINEDU/VMGI-

[86] Sistema de Información de Apoyo a la Administración Documental y de Archivo

DIGEIE de 24 de junio de 2025 (**Ver Apéndice N°118),** dio respuesta adjuntando el informe n.° 0887-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 23 de junio de 2025, elaborado por la especialista y suscrito por el señor Mario Martín Cereceda Manrique, coordinador del equipo de trabajo de gestión de inmuebles de la Disafil, que en su numeral 3.3, informa lo siguiente:

"PREDIO 10:
De la Ficha Técnica, que se adjunta al presente Informe, remitida por el Equipo de Trabajo de Administración del Registro Inmobiliario, se advierte que, de acuerdo a las imágenes del Google Earth PRO del año 2025 y del SINABIP del año 2025, el Predio 10 se encuentra ocupado parcialmente, desde antes de su saneamiento, por una capilla, y el área restante se encuentra vacía.

Por lo que, de la revisión de la información que obra en la DISAFIL, se advierte que, a través de la Solicitud S/N de fecha 17 de julio de 2024, la Diócesis de Carabayllo, solicitó la cesión en uso del Predio 10 con la finalidad que lo destinen a la ejecución de un proyecto de Centro de Formación Parroquial, que estaría a cargo de la Parroquia Santa María de Jesús, y financiado totalmente por la Iglesia. Asimismo, indica que, desde el año 1995 vienen ocupando parte del citado predio, a través de la Capilla "Señor de la Misericordia".

En ese contexto, con el Oficio N° 0034-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL, del 03 de enero de 2025, se solicitó a la UGEL 04 información sobre la situación física del Predio 10, además de precisar la demanda educativa y proyectos a desarrollar sobre el mismo; de igual manera, la Procuraduría Pública del MINEDU con los Oficios N° 0409 y 7795-2025-MINEDU/DM-PP, del 08 de enero y 21 de mayo de 2025, solicitó y reiteró, respectivamente, a la UGEL 04 la información sobre el citado predio, considerando que, de ser necesario el predio para atender la demanda educativa, se iniciarían las acciones legales pertinentes".

Por lo tanto, se corrobora que dicho predio viene siendo ocupado parcialmente por la capilla "Señor de la Misericordia" antes de su saneamiento físico legal, que fue el 25 de julio de 2022, por el cual, el monseñor Vicario General de la Diócesis de Carabayllo y párroco de San Conrado, (circunscripción eclesiástica de la Iglesia católica en Perú), solicitó se le otorgue la cesión en uso del predio desde el año 2016 y según lo informado por la Disafil[97], fue reiterada dicha solicitud[98] el 17 de julio de 2024.

Sobre el particular, se efectuó la consulta al Coordinador del Equipo de Trabajo de Gestión, señor Mario Martín Cereceda Manrique, respecto a que si "derivó o asignó a algún especialista de su equipo el presente expediente, obteniendo como respuesta a través de correo electrónico institucional de 26 de junio de 2025 **(Ver Apéndice N°119)** la misma información citada en los párrafos precedentes, sin evidenciar que desde la fecha de su saneamiento, que fue el 25 de julio de 2022, haya solicitado o gestionado se desocupe el bien, ni haya adoptado acciones para que pueda administrar y disponer del bien el Minedu y cumplirse con el fin educativo público, por el contrario solicitó información a la UGEL para atender lo peticionado por la Diócesis.

[97] Oficio n.° 01053-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 24 de junio de 2025, que adjunta el informe n.° 0887-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 23 de junio de 2025 **(Apéndice N°118)**
[98] Solicitud S/N de fecha 17 de julio de 2024 **(Apéndice N° 117)**

Por otra parte, la Procuraduría Pública informó a esta comisión auditoría, a través de oficio n.° 07983-2025-MINEDU/DM-PP de 23 de mayo de 2025 **(Ver Apéndice N°120)**, en cuyo anexo señala que viene solicitando información a la UGEL N° 4[99] con copia a la Disafil, respecto al cual, debemos señalar que, la Disafil, no ha adoptado acción alguna ni gestionado la información necesaria desde el 2016 al 2024, a fin de que las instancias pertinentes efectúen el recupero del predio, pese a que tenía conocimiento de la ocupación de la Capilla Señor de la Misericordia, desde el año 2016.

En ese sentido, se advierte que, **el predio de Aporte Reglamentario** con **C.I. 1501060219**, de un área de **1945,86 m²**, ubicado en la Calle 11, Mz. Z Lt. 13, Urbanización Villa Corpac en el distrito de Carabayllo, está siendo ocupado por **terceros ajenos a la entidad, encontrándose ocupado parcialmente por la capilla "Señor de la Misericordia"**, pese al conocimiento de parte de la Disafil sobre la ocupación por terceros ajenos a la entidad en dicho predio, únicamente figura que solicitó información a la Ugel N°4; evidenciándose que el predio destinado para Aporte Reglamentarios no se encuentra cumpliendo sus fines educativos públicos, tampoco se evidencia gestiones necesarias para que las instancias pertinentes efectúen el recupero del predio.

3.1.3 Predio con CI 1501060221 (CUS 182745)

Según la Ficha Resumen de Bienes Inmuebles **(Apéndice N°127)** el predio se encuentra registrado con área de **1837,61 m2** ubicado en la Mz. P Lt. 1, Urb. Santa María de Villa Club del distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, inscrito en registros públicos con **partida registral n.° 12665044 (Apéndice N°128)**, de acuerdo al asiento C0003 la inscripción de dominio del predio a favor del Minedu fue registrada el **13 de agosto de 2019**; asimismo, el predio se encuentra registrado en el SGBI del Minedu con el código de inmueble n.° 1501060221, desde el 22 de febrero de 2021, e inscrito en el Sinabip[100] con código CUS 182745, con zonificación del distrito como zona de Educación (E1), como se aprecia en el gráfico e imagen siguiente:

Gráfico n.° 3
Zonificación (E1) del predio con C.I. 1501060221.

Imagen n.° 36
Ubicación del predio con C.I. 1501060221.



Fuente: Plano de zonificación del distrito de Carabayllo publicado por el INP y https://www.google.es/intl/es/earth/index.html

[99] *"informe técnico legal documentado sobre el estado situacional físico actual del bien inmueble y documentos para la evaluación"*
[100] Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales.

Cabe precisar que este predio proveniente de Aporte Reglamentario debería tener como ***destino exclusivamente a la construcción de centros educativos***, de conformidad al Artículo 1° del Decreto de Urgencia n.° 025-96 *"Dictan normas sobre aportes reglamentarios que deben entregar al Ministerio de Educación las personas que desarrollen procesos de habilitación urbana para fines de vivienda"*, sin embargo, de las imágenes obtenidas se delineó la ubicación del Aporte Reglamentario y se advierte que una parte del área se encuentra ocupada por terceros, incumpliendo los fines educativos públicos.

Asimismo, de la información contenida en la Ficha Resumen de Bienes Inmuebles[101] **(Apéndice N°126)**, alcanzada por la Disafil[102], se verifica que la "Modalidad de adquisición" es "Aporte Reglamentario", inscrito en S.B.N, siendo que, en el rubro de disponibilidad del terreno, **no consigna información**, así como, en la "condición de terreno" consignan **"Dato no disponible"**; y en la citada ficha se verifica en el campo observaciones ***"Actualizado el 14.11.2022"***.

En la visita de inspección realizada por la comisión auditora el 15 de mayo de 2025 se constató que el predio **se encuentra ocupado por terceras personas ajenas al sector educación**, al verificarse que el predio se **encuentra cercado con material concreto y cuenta con un portón**, advirtiéndose que no está dando uso del predio (Procedente de aporte reglamentario) para fines de uso educativo y público al que estaba destinado, tal como se muestra en la Ficha de Inspección n.° 064-2025 de 15 de mayo de 2025 **(Apéndice N°129)** y la fotografía siguiente:

Fotografía n.° 21
Vistas del cerco de concreto y portón del predio con CI 1501000221.



Fuente: Ficha de Inspección n.° 064-2025 de 15 de mayo de 2025 **(Apéndice N°129)**

Es de precisar que la comisión de auditoría *"entrevistó a un vecino del lugar quien no se identificó; sin embargo, indicó que el lote había sido cercado por un grupo de propietarios de la Urb. Santa María de Villa Club Carabayllo, (...)"*, conforme consta en la Ficha de Inspección n.° 064-2025 de 15 de mayo de 2025 **(Ver Apéndice N°129)**.

[101] Reporte extraído del SGBI del Minedu, por cada predio registrado y generado su código de inmueble.
[102] Remitido mediante oficio n.° 01002-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 16 de junio de 2025 **(Apéndice N°114)**, que adjunta el informe n.° 848-2025- MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 16 de junio de 2025.

De la consulta efectuada por la comisión de auditoría a la Digeie, respecto al estado situacional del predio en mención, remite mediante oficio n.° 01053-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 24 de junio de 2025 **(Ver Apéndice N°118)**, el informe n.° 0887-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 23 de junio de 2025, elaborado por la especialista y suscrito por el señor Mario Martín Cereceda Manrique, coordinador del equipo de trabajo de gestión de inmuebles de la Disafil, que en su numeral 3.3, informa lo siguiente:

"PREDIO 1:
De la Ficha Técnica, que se adjunta al presente informe, remitida por el Equipo de Trabajo de Administración del Registro Inmobiliario, se advierte que, de acuerdo a las imágenes de SUNARP y SINABIP Libre del año 2025, el Predio 1 se encuentra desocupado.

Por lo que, considerando que no existen ocupaciones de terceros, es que no se ha realizado las acciones de defensa y recupero del citado predio, correspondiendo que, la Unidad de Gestión Educativa Local N° 04 (en adelante, la UGEL 04), conforme a sus funciones, efectúe las acciones para destinarlo a un fin educativo que atienda la demanda de la zona".

Con dicha versión se evidencia que la Disafil, no cuenta con información actualizada, ya que la comisión de auditora, constató que el predio en mención se encuentra cercado por terceras personas, y respecto a que la UGEL efectúe acciones para destinar el predio, debemos indicar que, según Manual de Operaciones de la DRELM aprobado con Resolución Ministerial 215-2015-MINEDU de 1 de abril de 2015, en su artículo 33, señala que la UGELS de Lima Metropolitana son responsables de ejecutar e implementar las acciones para garantizar la **adecuada prestación del servicio educativo**, por lo que no tiene competencia ni funciones relacionadas a la administración de predios, siendo proveniente en el presente caso de Aportes Reglamentarios.
No obstante, se le efectuó la consulta al Coordinador del Equipo de Trabajo de Gestión, señor Mario Martín Cereceda Manrique, respecto a que, si "derivó o asignó a algún especialista de su equipo el presente expediente, obteniendo como respuesta a través de correo electrónico institucional de 26 de junio de 2025 **(Apéndice N°119)** *"que no se cuenta con información".*

Por otra parte, la Procuraduría Pública informó a esta comisión auditoría, a través de oficio n.° 07983-2025-MINEDU/DM-PP de 23 de mayo de 2025 **(Apéndice N°120)**, que no cuentan con acciones legales respecto al predio con C.I. 1501060221.

En ese sentido, se evidencia que existe el **predio de Aporte Reglamentario** con **C.I. 1501060221**, de un área de **1837,61 m²**, ubicado en la Mz. P Lt. 1, Urb. Santa María de Villa Club del distrito de Carabayllo, el que viene siendo ocupado por **terceros ajenos a la entidad, encontrándose cercado por con material concreto y con un portón instalado**, pese al conocimiento de parte de la Disafil sobre la ocupación de terceros ajenos a la entidad en dicho predio, únicamente, delegó sus atribuciones a la Ugel N° 4 para que realice acciones para el destino a un fin educativo; evidenciándose que el predio destinado para Aporte Reglamentarios no se encuentra cumpliendo sus fines educativos públicos; advirtiéndose que no se ha adoptado acción alguna ni se

OCI - MINEDU SUPERVISORA COMISIÓN AUDITORA
OCI - MINEDU JEFA DE COMISIÓN COMISIÓN AUDITORA
OCI - MINEDU ABOGADA COMISIÓN AUDITORA
OCI - MINEDU INGENIERO ESPECIALISTA COMISIÓN AUDITORA

ha gestionado ante las instancias competentes para que se recupere el predio a favor del Minedu, desde el 2023 a la fecha[103].

3.1.4 Predio con C.I. 1501140076 (No tiene CUS)

Según la Ficha Resumen de Bienes Inmuebles (**Apéndice N°130**), el predio se encuentra registrado con área de **4366,31 m²**, ubicado en la Alameda, Lt. M1-1 Urbanización La Capilla en el distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima; inscrito en registros públicos con **partida registral n.° 15375070 (Apéndice N°131)**, de acuerdo al asiento C00001 el Título de dominio a favor del Ministerio de Educación fue registrado el **14 de agosto de 2023**; así como, se encuentra registrado en el SGBI del Minedu con el **código de inmueble n.° 1501140076**, el cual desde el 16 de enero de 2024 **no cuenta con Código Único de Sinabip (CUS)**, cuya zonificación[104] y ubicación se aprecia en el grafico e imagen siguiente:

Gráfico n.° 4
Zonificación (E) del predio con C.I. 1501140076.

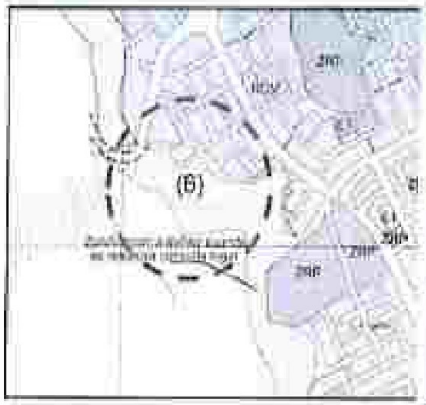


Imagen n.° 37
Ubicación del predio con C.I. 1501140076.



Fuente: plano de zonificación distrito de La Molina publicado por el INP y https://www.google.es/maps/@-12.0...

Cabe precisar que este predio proveniente de Aporte Reglamentario debería tener como ***destino exclusivamente a la construcción de centros educativos***, de conformidad al Artículo 1° del Decreto de Urgencia n.° 025-96 *"Dictan normas sobre aportes reglamentarios que deben entregar al Ministerio de Educación las personas que desarrollen procesos de habilitación urbana para fines de vivienda"*; sin embargo, de las imágenes, se delineó la ubicación del aporte reglamentario, advirtiéndose ocupado parcialmente con construcciones.

Asimismo, de la información contenida en la Ficha Resumen de Bienes Inmuebles[105](**Apéndice N°130**), alcanzada por la Disafil[106], se verificó que la

[103] Constituyen hechos continuados por la inacción en adoptar acciones de seguimiento, control y supervisión en el marco de las funciones a su cargo.
[104] Zonificación a definir cuando se resuelva la consulta legal, en resumen, la definición de la zonificación "La Molina E" está en suspenso hasta que se aclare la situación legal, momento en el cual la municipalidad podría establecer los parámetros y lineamientos para el desarrollo urbano de la zona.
[105] Reporte extraído del SGBI del Minedu, por cada predio registrado y generado su código de inmueble.
[106] Remitido mediante oficio n.° 01002-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 16 de junio de 2025, que adjunta el informe n.° 848-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 16 de junio de 2025 **(Apéndice N°114)**

"Modalidad de adquisición" es "Aporte Reglamentario", inscrito en SBN, en cuyo rubro de "disponibilidad del terreno" indica "**Desocupado**", y en el rubro de observaciones, indica "***Registro con informe 3344-2023***".

De la visita de inspección realizada por la comisión auditora el 15 de mayo de 2025 se constató que el predio **se encuentra ocupado parcialmente por terceros, mediante edificaciones de viviendas que pertenecen a siete (7) lotes continuos de la Mz. K**, advirtiéndose que no está dando uso del predio (Procedente de aporte reglamentario) para fines de uso educativo y público, conforme consta en la Ficha de inspección n.° 016-2025 de 25 de abril de 2025 **(Apéndice N°125)** y vistas fotográficas siguientes:

Fotografía N° 22 y 23
Vistas de la vivienda que ha cercado parte del predio con C.I. 1501140076.



Fuente: Ficha de inspección n.° 016-2025 de 25 de abril de 2025 **(Apéndice N°132)**

De la consulta efectuada por la comisión de auditoría a la Digeie, respecto al estado situacional del predio en mención, mediante oficio n.° 01053-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 24 de junio de 2025 remitió el informe n.° 0887-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 23 de junio de 2025 **(Ver Apéndice N°118)**, elaborado por la especialista y suscrito por el señor Mario Martín Cereceda Manrique, coordinador del equipo de trabajo de gestión de inmuebles de la Disafil, que en su numeral 3.3, informa lo siguiente:

"PREDIO 3:
*(...), se advierte que, de acuerdo a las imágenes de SUNARP y SINABIP Libre del año 2025, el Predio 3 viene siendo ocupado parcialmente por terceros, con aproximadamente **siete edificaciones**, las cuales se encuentran antes de que el citado predio fuera saneado a favor del MINEDU, mientras que el área remanente del Predio 3 está desocupado en condición de baldío. No se observa infraestructura que delimite o cerque el área del predio. Por lo que, considerando que existen ocupaciones de terceros, es que con el Oficio N.° 05814-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL, del 12 de diciembre de 2023, se remitió a la Unidad de Gestión Educativa Local N.° 06 (en adelante, la UGEL 06) el Informe N.° 03344-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL, recomendando que realice las acciones de custodia,*

defensa, conservación, mantenimiento y uso educativo del Predio 3, además remite a la Procuraduría Pública la documentación pertinente que permita a dicho órgano efectuar las acciones legales en contra de los terceros.

De la revisión al indicado informe n.° 03344-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 12 de diciembre de 2023 **(Apéndice N°133)** (mencionado en el párrafo precedente) elaborado por el especialista técnico de la Disafil, hace referencia sobre el estado del predio *"Título N° 2023-02047196: Predio de 4,368.31 m2 ubicado en el Lote denominado M1-1, Urbanización La Capilla, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N° 15375070 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima (en adelante el Predio 2)"*, en cuyo numeral 3.5, señala lo siguiente: *"En cuanto al Predio 2, se verifica que no se encuentra delimitado y se encuentra ocupado parcialmente por edificaciones; Cabe acotar que, gran parte del Predio 2 se encuentra libre, y en pequeñas proporciones, se observa la existencia de plantaciones (...)"*, reconociendo que se encuentra parcialmente ocupado, conforme lo describe con la imagen siguiente:

Imagen n.° 38
Predio de Aporte Reglamentario que viene siendo ocupado parcialmente



Fuente: Informe n.° 0887-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 27 de junio de 2025 **(Apéndice N° 111)**

Reconociendo con ello, que el predio se encuentra ocupado parcialmente por terceros; además, tampoco proporcionó información adicional que evidencie gestiones ante las instancias competentes, para la defensa y recupero del predio, a pesar que tenía conocimiento de que se encontraba el predio ocupado parcialmente.

Asimismo, el numeral 3.16 del informe n.° 03344-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 12 de diciembre de 2023 **(Apéndice N°133)**, señala considerando la Ley N° 28044, el Manual de Operaciones de la DRE de Lima Metropolitana, entre otros, que el predio *"(...) Se encuentra en el ámbito de la Unidad de Gestión Educativa Local N° 6 (en adelante, UGEL 06); **corresponderá que dicha instancia, en el marco de sus competencias, efectúe las acciones de custodia**, seguridad, mantenimiento y lo destine al cumplimiento de la finalidad para el cual fue otorgado (educación pública), además efectúe las coordinaciones con la Procuraduría Pública respecto a las ocupaciones sobre el Predio 2"* (el resaltado es nuestro); asimismo, en el numeral 3.36 del mismo informe señala que corresponde a la UGEL *"en el marco de sus competencias, efectúe las acciones de custodia,*

seguridad, mantenimiento y lo destine al cumplimiento de la finalidad para el cual fue otorgado (...)"; y finalmente recomienda, que se remita a la UGEL N° 6"*a fin de realice las acciones respectivas*"

Posteriormente, el informe en cuestión (Informe N.° 03344-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 12 de diciembre de 2023) emitido por el especialista técnico de la Disafil, fue remitido a la UGEL N°6, por la directora de la Disafil, mediante oficio n.° 05814-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL, de 12 de diciembre de 2023 **(Apéndice N°134)**, indicando lo siguiente: "*(...) a fin de que tome conocimiento y, conforme a sus funciones, realice las acciones de custodia, defensa, conservación, mantenimiento y uso educativo de los predios señalados en el párrafo precedente, y remita la información de dichas gestiones*".

Al respecto, debemos precisar, que tanto la Ley N° 28044[107] y el Manual de Operaciones[108], a las que se alude en el informe en mención, señala que las UGEL son responsables de determinar **las necesidades de infraestructura, ejecutar e implementar las acciones para garantizar la adecuada prestación del servicio educativo**, por lo que no tiene competencia ni funciones relacionadas a la administración de predios, proviniendo en el presente caso de Aportes Reglamentarios.

Por otra parte, la Procuraduría Pública informó a la comisión auditora, a través de oficio N.° 07983-2025-MINEDU/DM-PP de 23 de mayo de 2025 **(Apéndice N° 120)**, que no ha efectuado acciones legales respecto al predio; y según expediente (legajo) se advierte que servidores de la Disafil no han realizado las gestiones necesarias ante las instancias competentes, para el recupero del predio.

En ese sentido, **el predio Aporte Reglamentario** con **C.I. 1501140076**, de un área de **4366.31m²**, ubicado en la Alameda, Lt. M1-1 Urbanización La Capilla en el distrito de La Molina, está siendo ocupado parcialmente por **terceros con edificaciones de viviendas**, pese al conocimiento de parte de la Disafil sobre la ocupación de terceros ajenos a la entidad en dicho predio, unicamente, delegó sus atribuciones a la Ugel N°6 para que realice las acciones de conservación, custodia y destino educativo del predio; evidenciándose que el predio destinado para Aporte Reglamentarios no se encuentra cumpliendo sus fines educativos públicos, además, no existen documentos que evidencien que haya efectuado las acciones necesarias ante las instancias competentes para el recupero del predio, desde el periodo 2023 a la fecha[109].

OCI - MINEDU SUPERVISORA COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU JEFE DE COMISIÓN COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU ABOGADA COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU INTEGRANTE ESPECIALISTA COMISIÓN AUDITORA

---

[107] **Artículo 74.- Funciones**

"(...)

m) Determinar las necesidades de infraestructura y equipamiento, así como participar en su construcción y mantenimiento, garantizando el cumplimiento de las normas de accesibilidad para personas con discapacidad, en coordinación y con el apoyo del gobierno local y gobierno regional"

[108] **Artículo 34° Funciones de la Unidad de Gestión Educativa Local de Lima Metropolitana**

"(...)

c) Brindar soporte pedagógico, administrativo y logístico a las instituciones educativas públicas bajo su jurisdicción para el desarrollo de los procesos de distribución de materiales. (...)"

[109] Constituyen hechos continuados por la inacción en adoptar acciones de seguimiento, control y supervisión en el marco de las funciones a su cargo.

3.1.5 Predio con C.I. 1501180152 (CUS 182948)

Según la Ficha Resumen de Bienes Inmuebles (**Apéndice N°135**) el predio se encuentra registrado con área de **852,62 m²** ubicado en el lote ME-2, urbanización la calle las terrazas de Caraponguillo – 1ra Etapa, del distrito de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, con **partida registral n.° 11892599** (**Apéndice N°136**). De acuerdo al asiento C00002 la inscripción definitiva de independización del predio a favor del Minedu se efectuó **el 16 de enero de 2023**, se encuentra registrado en el SGBI del Minedu con el **código de inmueble n.° 1501180152,** desde el 2 de marzo de 2023, y está inscrito en el Sinabip con código CUS 182948, con zonificación Residencial de Densidad Media (RDM), como se aprecia en el gráfico e imagen siguiente:

Gráfico n.° 5
Zonificación RDM del predio con C.I. 1501180152



Imagen n.° 39
Ocupación del predio con C.I. 1501180152.



Fuente: Plano de zonificación del distrito de Lurigancho publicado por el IMP y https://www.google.es/maps/earth/intro.html

Cabe precisar que este predio proveniente de Aporte Reglamentario debería tener como ***destino exclusivamente a la construcción de centros educativos*** de conformidad al Artículo 1° del Decreto de Urgencia n.° 025-96 *"Dictan normas sobre aportes reglamentarios que deben entregar al Ministerio de Educación las personas que desarrollen procesos de habilitación urbana para fines de vivienda"*; sin embargo, de las imágenes obtenidas se delineó la ubicación del aporte reglamentario y se advierte que se encuentra una parte del área ocupada por la capilla "Divina Misericordia" y por un "área de juegos".

Asimismo, de la información contenida en la Ficha Resumen de Bienes Inmuebles[10] **(Ver Apéndice N°135)**, alcanzada por la Disafil[11], se verifica que la "Modalidad de adquisición" es "Aporte Reglamentario", inscrito en S.B.N, en el rubro de "Disponibilidad del terreno" **no indica información**, asimismo, en la citada ficha se verifica que en el campo "Observaciones", indica ***"Actualizado el 02.03.2023, conforme al informe 521-2023-MINEDU (SINAD 95062-2022)"***; sin indicar el detalle de la disponibilidad del terreno.

[10] Reporte extraído del SGBI del Minedu, por cada predio registrado y generado su código de inmueble.
[11] Remitido mediante oficio n.° 01002-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 16 de junio de 2025, que adjunta el informe n.° 848-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 16 de junio de 2025 **(Apéndice N°114)**

Sin embargo, de la revisión a la información contenida en el expediente con C.I. 1501180152, consta entre otros, la **Carta N° 054 2022-A.P.U.T.C. de 13 de mayo de 2022** (MPT2022-EXT-0095062) **(Apéndice N°137)**, de la Asociación de Propietarios de la Urbanización Las Terrazas de Caraponguillo-A.P.U.T.C mediante la cual, solicitó al Ministerio de Educación la donación de varios terrenos entre ellos el terreno ubicado en el lote ME-2, urbanización la calle las terrazas de Caraponguillo – 1ra Etapa, para la capilla "Señor de la Divina Misericordia" - Donación, considerando como fundamento que son *'propietarios residentes desde hace 22 años (...)' por ello solicitamos dicha donación y ejecución de los terrenos abandonados (...)'*, sin advertir acciones adicionales sobre dicha solicitud.

Por otro lado, la comisión auditora realizó una visita de inspección física, efectuada el 8 de mayo de 2025, en la que se constató que se encuentra ocupado por terceras personas ajenas al sector educación, al verificarse que en dicho predio **viene funcionando una capilla denominada "Divina Misericordia" y un "área de juegos"**, tal como se muestra en la Ficha de Inspección n.° 051-2025 de 8 de mayo de 2025 **(Apéndice N° 30)** y la fotografía siguiente:

Fotografía n.° 24
Vista de la capilla "Divina Misericordia" y "área de juegos" construida en el predio del Minedu



Fuente: Ficha de inspección n.° 051-2025 de 8 de mayo de 2025 **(Apéndice N°138)**

De la consulta efectuada por la comisión de auditoría a la **Digeie**, respecto al estado situacional del predio en mención, remitió el **oficio n.° 01053-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE** de 24 de junio de 2025, con el **informe n.° 0887-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL** de 23 de junio de 2025 **(Apéndice N°118)**, elaborado por la especialista y suscrito por el señor Mario Martín Cereceda Manrique, coordinador del equipo de trabajo de gestión de inmuebles de la Disafil, que en su numeral 3.3, informa lo siguiente:

"PREDIO 11:
(...) se advierte que, de acuerdo a las imágenes de Google Earth y SINABIP Libre del año 2025, el Predio 11 presenta ocupaciones, las cuales aparentemente corresponderia a una capilla y a un área destinada a recreación, las cuales serían anteriores a la inscripción de

dominio (año 2023) del referido predio a favor del MINEDU.

Al respecto, de la revisión de la información que obra en la DISAFIL se advierte que, a través del Oficio N° 5768-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL del 11 de diciembre de 2023, ***se puso en conocimiento de la UGEL 06*** *el saneamiento realizado sobre el Predio 11, requiriendo que realice las acciones de conservación, custodia y destino educativo del citado predio y de existir ocupaciones, informe a la Procuraduría Pública para que realice las acciones legales pertinentes"* (el resaltado es nuestro)

En el mencionado oficio n.° 5768-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL, del 11 de diciembre de 2023 **(Apéndice N°139)**, la directora de la Disafil, comunicó a la UGEL N°6 que realice las acciones de conservación, custodia y destino educativo del citado predio y de existir ocupaciones, informe a la Procuraduría Pública para que realice las acciones legales pertinentes; esta versión también fue confirmada mediante correo electrónico institucional de 26 de junio de 2025 **(Ver Apéndice N°119)** por el señor Mario Martín Cereceda Manrique coordinador del Equipo de trabajo de Gestión de Bienes Inmuebles del a DISAFIL; sin advertirse acciones de recupero del predio.

El respecto, cabe precisar que, según Manual de Operaciones de la DRELM aprobado con Resolución Ministerial 215-2015-MINEDU de 1 de abril de 2015, en su artículo 33, señala que la UGELS de Lima Metropolitana son responsables de ejecutar e implementar las acciones para garantizar la adecuada prestación del servicio educativo, por lo que no tiene competencia ni funciones relacionados a la administración de **predios**, siendo el presente caso proveniente de Aportes Reglamentarios.

Por otra parte, la Procuraduría Pública informó a la comisión auditora, a través de oficio N.° 07983-2025-MINEDU/DM-PP de 23 de mayo de 2025 **(Ver Apéndice N°120)**, que no ha efectuado acciones legales respecto al predio; y según expediente (legajo) se advierte que la Disafil no ha adoptado acción alguna ni realizado las gestiones necesarias ante las instancias competentes, para el recupero del predio.

En ese sentido, se advierte que, **el predio de Aportes Reglamentarios** con **C.I. 1501180152**, de un área de **852.62 m2**, ubicado en el lote ME-2, urbanización la calle las terrazas de Carapongillo – 1ra Etapa, del distrito de Lurigancho, viene siendo ocupado por **terceros, funcionando una capilla denominada "Divina Misericordia" y un "área de juegos"**, pese al conocimiento de parte de la Disafil sobre la ocupación de terceros ajenos a la entidad en dicho predio, únicamente, delegó sus atribuciones a la Ugel N°6 para que realice las acciones de conservación, custodia y destino educativo del predio; evidenciándose que el predio destinado para Aporte Reglamentarios no se encuentra cumpliendo sus fines educativos públicos, además, se advierte que no existen documentos que evidencien que haya efectuado acciones necesarias ante las instancias competentes para el recupero del predio, desde el mes de diciembre de 2023 a la fecha[112].

[112] Constituyen hechos continuados por la inacción en adoptar acciones de seguimiento, control y supervisión en el marco de las funciones a su cargo.

3.1.6 Predio con C.I. 1501350182 (CUS 182966)

Según la Ficha Resumen de Bienes Inmuebles (**Apéndice N°140**), el predio se encuentra registrado con área de **1260 m²**, ubicado en la Calle 2, Mz. C Lt. 9, Urbanización El Retablo de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, con **partida registral n.°** 14699601**(Apéndice N°141)**, que señala en el asiento C00001 el título de dominio del predio a favor del Minedu, **desde el 11 de junio de 2021**, se encuentra registrado en el SGBI del Minedu con el **código de inmueble n.° 1501350182**, desde el 16 de diciembre de 2015, inscrito en el Sinabip[113] con código 182966, con zonificación Residencial de Densidad Media (RDM), como se aprecia en el gráfico e imagen siguiente:

Gráfico n.° 6
Zonificación (RDM) del predio con C.I. 1501350182



Imagen n.° 40
Ubicación del predio con C.I. 1501350182



Fuente: plano de zonificación de distrito de San Martín de Porres y https://www.google.com/intl/es/earth/index.html

Cabe precisar que este predio proveniente de Aporte Reglamentario debería tener como ***destino exclusivamente a la construcción de centros educativos***, de conformidad al Artículo 1° del Decreto de Urgencia n.° 025-96 *"Dictan normas sobre aportes reglamentarios que deben entregar al Ministerio de Educación las personas que desarrollen procesos de habilitación urbana para fines de vivienda"*, sin embargo, de las imágenes obtenidas se delineó la ubicación del Aporte Reglamentario y se advierte que se encuentra ocupado.

Asimismo, de la información contenida en la Ficha Resumen de Bienes Inmuebles[114] **(Apéndice N°140)**, alcanzada por la Disafil[115], se verifica que la "Modalidad de adquisición" es "Aporte Reglamentario", inscrito en S.B.N, en el rubro "disponibilidad del terreno" no registra información, cuenta con registro en el margesí Minedu el 16 de marzo de 2015, **sin consignar información en el campo de disponibilidad**, así como, en la condición de terreno consigna "**dato no disponible** y en

[113] Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales.
[114] Reporte extraído del SGBI del Minedu, por cada predio registrado y generado su código de inmueble
[115] Remitido mediante oficio n.° 01002-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 16 de junio de 2025, que adjunta el informe n.° 048-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 16 de junio de 2025 **(Apéndice N°114)**.

"Observaciones", indica *"Registrado el 27.03.2023 conforme a lo señalado en el informe 488-2023-MINEDU-VGMI-DISAFIL (SINAD 8653-2021)"*.

De la revisión al expediente (legajo) del C.I. n.° 1501350182, se evidencia que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN a través de oficio n.° 00078-2021/SBN-DGPE-SDS de 20 de enero de **2021 (Apéndice N°142)**, comunica a la directora de la Digeie, una denuncia presentada, respecto a una presunta ocupación indebida sobre el predio de un área de 1 260,00 m2, ubicado en el Lote 9 Mz. C de la Urbanización El Establo en San Martin de Porres, a efectos que adopte las acciones necesarias para la defensa administrativa, judicial y extrajudicial del área materia de denuncia.

Respecto al predio, los especialistas legal y técnico de la Disafil mediante informe n.° 00231-2021- MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 29 de enero de 2021 **(Apéndice N° 143)**, informaron que, de acuerdo a las imágenes satelitales Google Earth el predio se encuentra libre de edificaciones y no viene siendo destinado a los fines institucionales del sector, señala que, la UGEL N° 2 deberá gestionar las acciones de cautela de dicho predio; e informar y sustentar si tiene previsto destinar el predio a un fin educativo, entre otros.

Posteriormente, con oficio n.° 00330-2021- MINEDU/VMGI-DIGEIE de 1 de febrero de 2021 **(Apéndice N°144)**, la directora general de la Digeie, solicitó ante la Superintendencia Nacional de los Registro Públicos – SUNARP, la inscripción y dominio a favor del Ministerio de Educación, según lo establecido en el Acuerdo Plenario n.° CLXII del predio de 1 260,00 m2, ubicado en el Lote 9 Mz. C de la Urbanización El Establo en San Martin de Porres; producto de ello, con fecha 11 de junio de 2021, se efectuó la inscripción del título de dominio a favor del Minedu, ante Registros Públicos, conllevando a ello la titularidad, tal como se verifica en la Partida Registral n.° 14699601; asimismo, con oficio n.° 00332-2021- MINEDU/VMGI-DIGEIE de 2 de febrero de 2021 **(Apéndice N°145)**, derivó a la Ugel 2, el informe n.° 00231-2021- MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 29 de enero de 2021 **(Ver Apéndice N° 143)**, a fin de que remita información y adopte las acciones de cautela del predio.

En respuesta a ello, la UGEL N° 2 remite a la Digeie el oficio n.° 5602-2023-MINEDU/VGMI-DRELM-UGEL 02-ASGESE-ECIE de 11 de diciembre de 2023 **(Apéndice N°146)**[115], emitido por la jefa del Área de Supervisión y Gestión del Servicio Educativo, en el cual informó que **el mencionado predio reúne las condiciones para la intervención de una institución educativa del nivel inicial de 3 aulas de 1 nivel y 9 aulas de 2 niveles**, acorde a la Resolución Viceministerial n.° 104-2019-MINEDU; así como, también informó, que no cuenta con disponibilidad presupuestal y dentro de sus funciones no se encuentra el elaborar proyectos de inversión.

En respuesta a ello, la directora de la Disafil, comunicó el oficio n.° 05930-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL, de 15 de diciembre de 2023 (**Apéndice N°147**), a la Ugel n.° 2, señalando lo siguiente: *"(...) Conforme a las citadas normas legales, las*

[115] que adjunta el informe n.° 0591-2023-MINEDU/VMGI-DRELM-UGEL 02-ASGESE-ECIE de 11 de diciembre de 2023.

Unidades de Gestión Educativa Local, como instancias de gestión educativa descentralizada son órganos responsables del servicio educativo, dentro del ámbito de su jurisdicción, desprendiéndose entre sus funciones la de supervisar que los predios del Sector Educación cumplan con su finalidad institucional otorgándole un buen uso y aprovechamiento"; En ese sentido indicó, que le corresponde a la Ugel N°2, **realizar las gestiones, para la custodia y cautela del Predio, a fin de evitar invasiones** al mismo; así como, canalice ante los órganos que correspondan el requerimiento para la construcción de una institución educativa, considerando el estudio que realizó en torno Predio.

Al respecto, debemos precisar que, según Manual de Operaciones de la DRELM aprobado con Resolución Ministerial 215-2015-MINEDU de 1 de abril de 2015, en su artículo 33, señala que las UGELS de Lima Metropolitana son responsables de ejecutar e implementar las acciones para garantizar la adecuada prestación del servicio educativo, por lo que no tienen competencia ni funciones relacionadas a la administración de **predios**, siendo proveniente en el presente caso de Aportes Reglamentarios.

Por otro lado, la comisión auditora realizó una visita de inspección física, efectuada el 6 de mayo de 2025, en la que se constató que el predio **se encuentra cercado con una malla metálica, en su interior se encuentra una cancha con Grass natural e integrado a una loza deportiva**, tal como consta en la Ficha de Inspección n.° 039-2025 de 6 de mayo de 2025 **(Apéndice N°148)**, y vista fotográfica siguiente:

Fotografía n.° 25
Vista del predio de Aporte Reglamentario con integración de la loza deportiva



Fuente: Ficha de Inspección n.° 039-2025 de 6 de mayo de 2025 **(Apéndice N°148)**

De la consulta efectuada por la comisión de auditoría a la Digeie, respecto al estado situacional del predio en mención, remite mediante oficio n.° 01053-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 24 de junio de 2025 **(Apéndice N°118)**, el informe n.° 0887-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 23 de junio de 2025, elaborado por la especialista y suscrito por el señor Mario Martín Cereceda Manrique, coordinador del equipo de trabajo de gestión de inmuebles de la Disafil, que en su numeral 3.3, informa

lo siguiente:

"PREDIO 5:
(...), se advierte que, de acuerdo a las imágenes de SUNARP y SINABIP Libre del año 2025, el Predio 5 se encuentra parcialmente ocupado aparentemente, lo cual deberá determinarse en una inspección al referido predio.

Al respecto, de la revisión de la información que obra en la DISAFIL se advierte que en el ***año 2022*** *la UGEL 02 a través del Informe N° 017-2022- MINEDU/VMGI-DRELM-UGEL-ADM-PAT, señaló que el Predio 5 viene funcionando como parque libre de edificaciones, delimitado por un cerco perimétrico metálico,* ***instalado por la Asociación de la Urbanización EL Establo****. Por lo que, con los Oficios N° 0332-2021-MINEDU/VMGI-DIGEIE y N° 05930- 2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL, del 02 de febrero de 2021 y 15 de diciembre de 2023, esta Dirección solicitó a la UGEL 02 que realice las acciones de conservación, cautela y destino educativo del predio.*

En ese sentido, ***corresponde a la UGEL 02, conforme a sus funciones, efectuar las acciones para destinar el Predio 5 a un fin educativo*** *que atienda la demanda de la zona, y de existir ocupaciones de terceros, informar a la Procuraduría Pública para que realice las acciones legales pertinentes"* (el resaltado es nuestro).

Como se aprecia la Disafil comunicó a la UGEL N°2 para que realice acciones para destinar el predio; y según expediente (legajo) no se advierte alguna otra acción ni otras gestiones necesarias ante las instancias competentes, para el recupero del predio.

Sobre el particular, se efectuó la consulta al Coordinador del Equipo de Trabajo de Gestión, señor Mario Martín Cereceda Manrique, respecto a que si "derivó o asignó a algún especialista de su equipo el presente expediente, obteniendo como respuesta a través de correo electrónico institucional de 26 de junio de 2025 **(Apéndice N°119)** que mediante oficio n.° 5602-2023-MINEDU/VGMI-DRELM-UGEL.02-ASGESE-ECIE de 11 de diciembre de 2023 **(Apéndice N°146)** la UGEL N°2 comunicó que el predio venía funcionando como un parque delimitado por un cerco metálico instalado por la asociación de la urbanización el Establo, y con oficio n.° 05930-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL, de 15 de diciembre de 2023 **(Apéndice N°147)**, solicitó a la UGEL 02 realizar las gestiones para custodia y cautela a fin de evitar invasiones, entre otros. El respecto, cabe precisar que, según Manual de Operaciones de la DRELM aprobado con Resolución Ministerial 215-2015-MINEDU de 1 de abril de 2015, en su artículo 33, señala que las UGELS de Lima Metropolitana son responsables de ejecutar e implementar las acciones para garantizar la adecuada prestación del servicio educativo, por lo que no tiene competencia ni funciones relacionadas a la administración de predios, siendo proveniente en el presente caso de Aportes Reglamentarios.

Por otra parte, la Procuraduría Pública informó a la comisión auditora a través de oficio n.° 07983-2025-MINEDU/DM-PP de 23 de mayo de 2025 **(Apéndice N°120)**, que no cuentan con acciones legales respecto al predio, y según expediente (legajo) no existen gestiones por parte de la Disafil para el recupero del predio.

En ese sentido, se advierte que, **el predio de Aporte Reglamentarios** con **C.I. 1501350182**, de un área de 1 **260,00 m2**, ubicado en el Lote 9 Mz. C de la Urbanización El Establo en San Martín de Porres, **viene siendo ocupado por una cancha con Grass natural e integrado a una loza deportiva cercado con una malla metálica por la Asociación de la Urbanización El Establo**, pese al conocimiento de parte de la Disafil sobre la ocupacion de terceros ajenos a la entidad en dicho predio, unicamente, delegó sus atribuciones a la Ugel 2 para que realice las acciones de conservación, custodia y destino educativo del predio; evidenciándose que el predio destinado para Aporte Reglamentarios no se encuentra cumpliendo sus fines educativos públicos, tampoco, se advierte que la Disafil haya realizado gestiones necesarias ante las instancias competentes para el recupero del predio, desde diciembre de 2023[117].

3.1.7 Predio con C.I. 1501400064 (CUS 73040)

Según la Ficha Resumen de Bienes Inmuebles **(Apéndice N°149)**, el predio se encuentra registrado con área de **535,70 m²** ubicado en la Mz. A Lt. 24, Cooperativa de Vivienda Los Jazmines de San Roque en el distrito de Santiago de Surco; provincia y departamento de Lima, con partida registral n.° P03250367 **(Apéndice N°150)**, registrado C00004 la inscripción de dominio a favor del Minedu, **desde el 4 de junio de 2007**, se encuentra registrado en el SGBI del Minedu con el **código de inmueble n.° 1501400064, desde el 18 de octubre de 2007**; inscrito en el Sinabip[118] con código CUS n.° 73040, con zonificación de Residencial de Densidad Media (RDM), como se aprecia en el gráfico e imagen siguiente:

Gráfico n.° 7
Zonificación RDM del predio

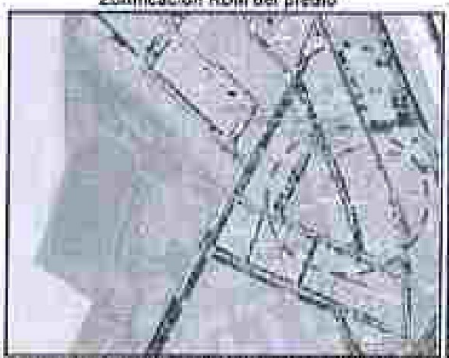


Imagen n.° 41
Ocupación del predio con C.I. 1501400064.



Fuente: Plano de zonificación del distrito de Surco publicado por el MVCS y https://www.arcgis.es/utilities/archivotex.html

Cabe precisar que este predio proveniente de Aporte Reglamentario debería tener como ***destino exclusivamente a la construcción de centros educativos***, de conformidad al Artículo 1° del Decreto de Urgencia n.° 025-96 *"Dictan normas sobre aportes reglamentarios que deben entregar al Ministerio de Educación las personas que desarrollen procesos de habilitación urbana para fines de vivienda"*; sin embargo

[117] Constituyen hechos continuados por la inacción en adoptar acciones de seguimiento, control y supervisión en el marco de las funciones a su cargo.
[118] Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales.

de las imágenes obtenidas se delineó la ubicación del Aporte Reglamentario, advirtiéndose que se encuentra el área ocupada totalmente.

Asimismo, de la información contenida en la Ficha Resumen de Bienes Inmuebles[119] **(Ver Apéndice N°149)**, alcanzada por la Disafil[120], se verifica que la "Modalidad de adquisición" es "Aporte Reglamentario", inscrito en S.B.N; en el rubro de "Disponibilidad del terreno", no **consigna información**, así como, en el rubro "condición de terreno" consignan "**Dato no disponible**", y en "Observaciones" indica: *"16.01.2023 actualizado"*.

De la revisión al expediente (legajo) del mencionado predio, se verificó que la Digeie, remitió los oficios n.°5 3059 y 3062-2016-MINEDU/VMGI-DIGEIE de **28 y 29 de diciembre de 2016 (Apéndice N°151)**, a la directora de la UGEL N° 7 y al director ejecutivo del Programa Nacional de Infraestructura del Ministerio de Educación – Pronied, respectivamente, informando que, la Procuraduría Pública del Minedu puso de conocimiento que, se ha ganado un Proceso Judicial sobre reivindicación en contra de la Asociación de Comerciantes Señor Divino de la Misericordia, respecto a un predio con un área de 535.70 m2, ubicado en el Lote 24 de la Mz. A, de la Cooperativa de Vivienda Los Jazmines de San Roque del Distrito de Santiago de Surco, por lo cual, le solicitó a la UGEL N°7, informe cual sería el destino del mencionado predio e indicar el representante para recibir el predio; así como solicitó a Pronied llevar a cabo la colocación del cerco perimétrico y el letrero indicativo que describa la propiedad de Ministerio de Educación. Cabe precisar que, de acuerdo al legajo en mención alcanzado por la Disafil, no obra información adicional o actualizada referente a la situación física legal del predio en mención.

Por otro lado, la comisión auditora efectuó una visita de inspección física el día 23 de abril de 2025, en la que se constató que el predio **se encuentra ocupado por terceras personas ajenas al sector educación, encontrándose en su interior el funcionamiento de un mercado, denominado "Campo Ferial Los Jazmines"**, de acuerdo al cartel colocado en la parte frontal de predio, pertenece a la Asociación de Comerciantes Señor de la Divina Misericordia de Surco (ACOSDIMIS), los mismos que constan en la **Ficha de Inspección n.° 011-2025** de 23 de abril de 2025 **(Apéndice N°152)** y la fotografía siguiente:

OCI - MINEDU SUPERVISORA COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU JEFA DE COMISIÓN COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU ABOGADA COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU INTEGRANTE ESPECIALISTA COMISIÓN AUDITORA

[119] Reporte extraído del SGBI del Minedu, por cada predio registrado y generado su código de inmueble
[120] Remitido mediante oficio n.° 01002-2025-VMINEDU/VMGI-DIGEIE de 16 de junio de 2025, que adjunta el informe n.° 848-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 16 de junio de 2025 **(Apéndice N°114)**.

Fotografía n.° 26 y 27
Vistas del campo ferial "Los Jazmines" administrado por la Asociación de Comerciantes Sr. De la Divina Misericordia de Surco



Fuente: Ficha de inspección n.° 011-2025 de 23 de abril de 2025 (Apéndice N° 152)

Asimismo, la comisión auditora realizó consulta a la Municipalidad de Santiago de Surco respecto a autorizaciones de funcionamiento del referido mercado y/o registro de pagos de tributos correspondiente al predio ubicado Mz. A Lt. 24, Urbanización Cooperativa de Vivienda Los Jazmines de San Roque en el distrito de Santiago de Surco, siendo que la Subgerente de Registro y Control Tributario de la referida municipalidad, a través del memorando n° 295-2025-SGRCT-GAT-MSS de 07 de mayo de 2025[121], indicó: "*(...), no se ubicó registro de contribuyente, en tal sentido no tiene cuenta corriente generada por impuesto predial ni por los arbitrios municipales.*"

En ese sentido, se le solicitó a la **Digeie,** información sobre el estado situacional del predio en mención, por lo cual, remitió el oficio n.° 01053-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 24 de junio de 2025, con el informe n.° 0887-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 23 de junio de 2025 **(Apéndice N°118)**, elaborado por el señor Mario Martín Cereceda Manrique, coordinador del equipo de trabajo de gestión de inmuebles de la Disafil, que en su numeral 3.3, informa lo siguiente:

"PREDIO 7:
De la Ficha Técnica, que se adjunta al presente Informe, remitida por el Equipo de Trabajo de Administración del Registro Inmobiliario, se advierte que, de acuerdo a las imágenes del Google Street View del año 2024, el Predio 7 presenta una ocupación que se encuentra antes de que el citado predio fuera saneado a favor del MINEDU.

Al respecto, de la revisión de la información que obra en el legajo del SGBI del Predio 7, se advierte que la Procuraduría Pública del MINEDU, a través del Oficio N° 10491-2016-MINEDU/DM-PP, del 06 de setiembre de 2016, informó que se ganó el proceso judicial de reivindicación en contra de la Asociación de Comerciantes Señor Divino de la Misericordia, solicitando información sobre el destino que se dará al citado predio, si se va a cercar o poner servicio de vigilancia.

Por lo que, con el Oficio N° 3059-2016-MINEDU/VMGI-DIGEIE, del 28 de diciembre de 2016, se remitió a la UGEL 07 el Informe N° 122-2016- MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL-AALV, recomendando que efectúe las coordinaciones con la Procuraduría para designar

[121] Remitido al OCI oficio n.° 56-2025-SGCAITSE-GDE-MSS de 12 de mayo de 2025 (Apéndice N°153)

a la persona que recibirá el predio y evalúe el destino educativo que se desarrollara sobre el mismo. De igual manera, con el Oficio N° 3062-2016-MINEDU/VMGI-DIGEIE, del 29 de diciembre de 2016, se requirió al PRONIED que realice la construcción del cerco perimétrico del Predio 7.

En ese sentido, ***corresponde a la UGEL 07****, conforme a sus funciones, efectuar las acciones para destinar el Predio 7 a un fin educativo que atienda la demanda de la zona, y de continuar con ocupaciones de terceros, informar a la Procuraduría Pública para que realice las acciones legales pertinentes".*

También, se le efectuó la consulta al referido Coordinador, respecto a que, si "derivó o asignó a algún especialista de su equipo el presente expediente, obteniendo como respuesta a través de correo electrónico institucional de 26 de junio de 2025 **(Apéndice N°119)** *"que no se cuenta con información".*

Conforme a lo indicado y según los documentos que obran en el expediente (legajo) del predio, se evidencia que la Disafil no ha gestionado información necesaria desde el 2016 al 2024, a fin de que las instancias pertinentes efectúen el recupero del predio; además, cabe precisar que, según Manual de Operaciones de la DRELM aprobado con Resolución Ministerial 215-2015-MINEDU de 1 de abril de 2015, en su artículo 33, señala que las UGELS de Lima Metropolitana son responsables de ejecutar e implementar las acciones para garantizar la adecuada prestación del servicio educativo, por lo que no tiene competencia ni funciones relacionadas a la administración de predios, siendo proveniente en el presente caso de Aportes Reglamentarios.

Asimismo, de la consulta efectuada por la comisión de control a la Procuraduría Pública respecto a *"informar el inicio de las acciones legales"* del predio en mención, informó, través de correo electrónico institucional de 20 de mayo de 2025 **(Apéndice N°154)**, que el predio con C.I. 1501400064 y partida registral n.° P03250367 no cuenta con acciones legales implementadas.

En ese sentido, se advierte que, **el predio de Aportes Reglamentario con C.I. 1501400064**, con un área de **535,70 m²**, ubicado en la Mz. A Lt. 24, Cooperativa de Vivienda Los Jazmines de San Roque en el distrito de Santiago de Surco, viene siendo ocupado por **terceros ajenos a la entidad, encontrándose el funcionamiento de un mercado, denominado "Campo Ferial Los Jazmines"**, de acuerdo al cartel colocado estaría siendo administrado por la Asociación de Comerciantes Señor de la Divina Misericordia de Surco (ACOSDIMIS) y pese al conocimiento de la Disafil desde la comunicación de la Procuraduría Pública del Minedu en el cual informó haber ganado el proceso judicial sobre la reivindicación a la asociación, y según la documentación que consta en el expediente (legajo) no existen acciones dispuestas o desarrolladas por la Disafil para que se gestione la información necesaria desde el 2023 a la fecha[122], a fin de que las instancias pertinentes efectúen el recupero del predio.

[122] Constituyen hechos continuados por la inacción en adoptar acciones de seguimiento, control y supervisión en el marco de las funciones a su cargo.

3.1.8 Predio con C.I. 1501400069 (CUS 156837)

Según la Ficha Resumen de Bienes Inmuebles **(Apéndice N°148)**, el predio se encuentra registrado con área de **320,70 m²**, ubicado en calle J, Mza. E-2 Lote 48, urbanización Prolongación Benavides en el distrito de Santiago de Surco, inscrito en registros públicos con **partida registral 11709713 (Apéndice N°149)**, con inscripción definitiva de independización del predio a favor del Minedu **del 8 de marzo de 2005**, registrado en el margesí el 7 de agosto de 2006, e inscrito en el Sinabip[123] con código 156837, zonificación Residencial de Densidad Baja (RDB), como se aprecia en el gráfico e imagen siguiente:

Gráfico n.° 8
Zonificación RDB del predio con C.I. 1501400069.



Imagen n.° 42
Ocupación del predio con C.I. 1501400069.



Fuente: plano de zonificación del distrito de Surco publicado por el IMP y https://www.gmaps.es/mi/search/maps.html

Cabe precisar que este predio proveniente de Aporte Reglamentario debería ser ***con destino exclusivamente a la construcción de centros educativos***, de conformidad al Artículo 1° del Decreto de Urgencia n.° 025-96 "*Dictan normas sobre aportes reglamentarios que deben entregar al Ministerio de Educación las personas que desarrollen procesos de habilitación urbana para fines de vivienda*", sin embargo de las imágenes se delineó la ubicación del Aporte Reglamentario y se advierte que se encuentra ocupado.

Asimismo, de la información contenida en la Ficha Resumen de Bienes Inmuebles[124] **(Apéndice N°148)**, alcanzada por la Disafil[125], se verificó que la "Modalidad de adquisición" es "Aporte Reglamentario", inscrito en S.B.N, en el rubro "disponibilidad del terreno" **no registra información**, no consigna información en el campo de disponibilidad, así como, en la condición de terreno consigna "**dato no disponible**" y en observaciones, indica "***Actualizado 15-09-2021***".

De la revisión al expediente (legajo) del mencionado predio, se verificó que en el folio (143) obra un informe del especialista de la Disafil, que mediante informe n.° 05-2017-MINEDU/VMI-DIGEIE-DISAFIL-AAC de 20 de enero de 2017[126] **(Apéndice N°157)**,

[123] Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales.
[124] Reporte extraído del SGBI del Minedu, por cada predio registrado y generado su código de inmueble.
[125] Remitida mediante oficio n.° 01002-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 16 de junio de 2025, que adjunta el informe n.° 848-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 16 de junio de 2025 **(Apéndice N°114)**.
[126] Que forma parte del oficio n.° 264-2017-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 3 de febrero de 2017

comunicó a la directora de la Disafil el resultado de la verificación del predio, en los siguientes términos:

"(...)
2.7 El terreno se encuentra ocupado por una edificación de 1 piso, cuyo segundo nivel se encuentra con muros a un nivel de 1.20 mt.
2.8 La Entidad que tiene posesión el inmueble antes indicado lleva como nombre Aeflime – "Piedrecita en el Zapato", que es una Asociación Educativa para la capacitación del Limitado Físico Mental"
2.9 De la revisión del estado de funcionamiento de Aeflime, en la página publicada en Internet, se precisa que dicha empresa se encuentra de Baja de Oficio en la SUNAT.
2.10 Así mismo, en la documentación del file del Margesí de Bienes, no existe documentación que indique que el citado predio fue transferido a Aeflime.
2.11 En la visita de inspección, se encontró el inmueble cerrado, no encontrándose en funcionamiento.
2.12 Compete al Ministerio de Educación realizar acciones de protección y defensa de dicho predio por estar afectado en uso a favor de dicho Ministerio.
(...)".

Cabe precisar que, de acuerdo al expediente (legajo) del predio en mención, no obra documentación que haya remitido información a las instancias competentes para que se recupere el predio a favor del Minedu.

Por otro lado, la comisión de auditoría efectuó una visita de inspección física el día 23 de abril de 2025, en el cual se constató que **se encuentra ocupado por terceras personas ajenas al sector educación, con la construcción de una vivienda**, tal como se dejó constancia en la Ficha de Inspección n.° 005-2025 de 23 de abril de 2025 **(Apéndice N°158)** y la fotografía siguiente:

Fotografía N° 28
Vistas de la edificación de un piso de material noble ocupado por terceros



Fuente: Ficha de inspección n.° 005-2025 de 23 de abril de 2025 **(Apéndice N°158)**

De la consulta efectuada por la comisión de auditoría a la Digeie, respecto al estado situacional del predio en mención, remite mediante oficio n.° 01053-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 24 de junio de 2025, el informe n.° 0887-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 23 de junio de 2025 **(Apéndice N°118)**,

elaborado por la especialista y suscrito por el señor Mario Martin Cerecada Manrique, coordinador del equipo de trabajo de gestión de inmuebles de la Disafil, que en su numeral 3.3, informa lo siguiente:

"PREDIO 8:
De la Ficha Técnica, que se adjunta al presente informe, remitida por el Equipo de Trabajo de Administración del Registro Inmobiliario, se advierte que, de acuerdo a las imágenes del Google Street View del año 2024, el Predio 8 presenta una edificación, cuyo uso no ha podido ser determinado. Asimismo, el terreno presenta características propias de un uso urbano.

Al respecto, de la revisión de la información que obra en el legajo del SGBI del Predio 8, se advierte que, en el año 2017 la DISAFIL realizó una inspección al predio, emitiéndose el Informe N° 005-2017-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL/AAG, del 20 de enero de 2017, en el que se indicó que el Predio 8 se encuentra un cartel que indica que está ocupado por la Asociación Educativa AELFIME – Piedrecita en el Zapato, no obstante, estaba cerrado y sin funcionamiento. Por lo que, a través del Oficio N° 284-2017-MINEDU/VMGI-DIGEIE del 03 de febrero de 2017, se solicitó a la UGEL 07 que remita la información sobre la demanda educativa a atender sobre el predio.

En ese sentido, corresponde a la UGEL 07, conforme a sus funciones, efectuar las acciones para destinar el Predio 8 a un fin educativo que atienda la demanda de la zona, y de continuar con ocupaciones de terceros, informar a la Procuraduría Pública para que realice las acciones legales pertinentes"

El respecto, cabe precisar que, según Manual de Operaciones de la DRELM aprobado con Resolución Ministerial 215-2015-MINEDU de 1 de abril de 2015, en su artículo 33, señala que las UGELS de Lima Metropolitana son responsables de ejecutar e implementar las acciones para garantizar la adecuada prestación del servicio educativo, por lo que no tiene competencia ni funciones relacionadas a la administración de **predios**, siendo proveniente en el presente caso de Aportes Reglamentarios.

También se le efectuó la consulta al referido coordinador, respecto a que, si "derivó o asignó a algún especialista de su equipo el presente expediente", obteniendo como respuesta a través de correo electrónico institucional de 26 de junio de 2025 **(Apéndice N° 119)** *"que no se cuenta con información"*.

Por otro lado, la Procuraduría Pública informó a través de correo electrónico institucional de 20 de mayo de 2025 **(Apéndice N°154)** que, respecto al presente predio, no cuenta con acciones legales implementadas.

En ese sentido, se advierte que, **el predio de Aporte Reglamentario** con C.I. 1501400069, con un área de 320,70 m², ubicado en calle J, Mza. E-2 Lote 48, urbanización Prolongación Benavides en el distrito de Santiago de Surco, viene siendo ocupado por **terceros ajenos a la entidad, en el que se encuentra una edificación de vivienda,** evidenciándose que el predio de Aporte Reglamentarios no se encuentra cumpliendo sus fines educativos públicos y según el expediente (legajo) del predio no existen evidencias de que la Disafil haya adoptado acción alguna ni gestionado ante

OCI - MINEDU SUPERVISORA
OCI - MINEDU JEFA DE COMISIÓN
OCI - MINEDU ABOGADA
OCI - MINEDU INTEGRANTE ESPECIALISTA

las instancias competentes para que se recupere el bien a favor del Minedu, desde el periodo 2023 a la fecha[127].

3.1.9 Predio con C.I. 1501400095 (CUS 95339)

Según la Ficha Resumen de Bienes Inmuebles **(Apéndice N°159)**, el predio se encuentra registrado con área de 1,096.30 m², ubicado en el Lt. 02 de la Manzana G de la Urbanización "Fundo el Salitre", distrito de Santiago de Surco; inscrito en la **partida registral 12182477 (Apéndice N°160)**, con inscripción definitiva de independización del predio a favor del Minedu **el 08 de marzo de 2016**, registrado en el margesi 16 de marzo de 2016, inscrito en el Sinabip[128] con código 95339, con zonificación de Residencial de Densidad Media (RDM), conforme se aprecia en el gráfico e imagen siguiente:

Gráfico n.° 9
Zonificación RDM del predio C.I. 1501400095.



Imagen n.° 43
Ocupación del predio con C.I. 1501400095.



Fuente: plano de zonificación del distrito de Surco publicado por el IMP y https://www.google.es/intl/es/earth/index.html

Cabe precisar que este predio proveniente de Aporte Reglamentario debería tener como ***destino exclusivamente a la construcción de centros educativos***, de conformidad al Artículo 1° del Decreto de Urgencia n.° 025-96 *"Dictan normas sobre aportes reglamentarios que deben entregar al Ministerio de Educación las personas que desarrollen procesos de habilitación urbana para fines de vivienda"*; sin embargo, de las imágenes se delineó la ubicación del Aporte Reglamentario.

Asimismo, de la información contenida en la Ficha Resumen de Bienes Inmuebles[129] **(Apéndice N°159)**, alcanzada por la Disafil[130], se verifica que la "Modalidad de adquisición" es "Aporte Reglamentario", inscrito en S.B.N; en el rubro de "Disponibilidad del terreno", **no consigna información**, así como, en el rubro "condición de terreno" consignan "Dato no disponible", y en "Observaciones", indica "16.01.2023 actualizado".

De la revisión al expediente (legajo) del mencionado predio, en el folio 52 consta una carta s/n de 8 de febrero de 2017 **(Apéndice N°161)**, a nombre del Condominio Parques Surco IV, en la que solicitan la cesión en uso el referido predio, ya que se encontraba con presencia de pandilleros y personas de mal vivir, otros, y la

[127] Constituyen hechos continuados por la inacción en adoptar acciones de seguimiento, control y supervisión en el marco de las funciones a su cargo.
[128] Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales.
[129] Reporte extraído del SGBI del Minedu, por cada predio registrado y generado su código de inmueble.
[130] Remitido mediante oficio n.° 01002-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 16 de junio de 2025, que adjunta el informe n.° 848-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 16 de junio de 2025 **(Apéndice N°114)**.

Municipalidad de Surco pretendería destinar como un centro de reciclaje. Dicho documento, la directora de la Digeie remitió a la UGEL N° 7 con oficio n° 513-2017-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 6 de marzo de 2017 (folio 69) que adjunta el informe de gestión n° 168-2017-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL-IHS de 3 de marzo de 2017 **(Apéndice N°162)**, en el que concluye lo siguiente:

"3.1 El predio de 1,098.30 m2, ubicado en el Lote 2, Mz. G del terreno rústico – Sector B del Fundo EL Salitre, del distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° 12182477 a nombre del Estado – Ministerio de Educación por constituir aporte reglamentario, se encuentra cercado, el cual cuenta con puerta metálica de acceso por la calle Galileo Galilei, al cual no se pudo ingresar (...).

3.2 Los aportes reglamentarios deben ser destinados exclusivamente a la construcción de un centro educativo, conforme lo prescribe el artículo 1° del Decreto de urgencia N° 025-96, situación que no se estaría dando en el presente caso, puesto que, de acuerdo a la inspección ocular efectuada al citado predio, se verificó que el mismo sólo se encuentra cercado.

3.3 La Unidad de Gestión Educativa Local N° 07 deberá remitir la información solicitada en el numeral 2.5, con la finalidad que el Ministerio de Educación pueda emitir pronunciamiento en relación a los requerimientos formulados por la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, y de los representantes del Condominio Parques Surco V.

(...)"

Posterior a la emisión del mencionado documento, en el expediente (legajo) no se evidencia alguna otra acción que hubiera realizado la Disafil.

Por otro lado, la comisión auditora efectuó una visita de inspección física el 25 de abril de 2025, en la que se constató que el predio de Aportes Reglamentarios, viene siendo ocupado por terceras personas ajenas al sector educación, toda vez, que **se encuentra cercado y una puerta metálica cerrada, únicamente siendo accesible por el interior del condominio privado "Parques del Surco V"**[131], ubicado en Las Gaviotas n.° 1991, no permitiendo el acceso a la comisión auditora, ya que el acceso al predio es administrado por el condominio, situación que consta en la Ficha de Inspección N° 010-2025 de 25 de abril de 2025 **(Apéndice N°163)** y la fotografía siguiente:

Fotografía n.° 29
Vistas de la edificación de un piso de material noble ocupado por terceros C.I. 1501400095



Fuente: Ficha de Inspección N° 010-2025 de 25 de abril de 2025 **(Apéndice N°163).**

[131] La Comisión Auditora a través de oficio n° 035-2025-MINEDU/OCI-0190-AC-003 de 16 de mayo de 2025, solicitó a la administración del condominio "Parques del Surco V" el acceso al predio del Minedu, sin embargo, no recibió respuesta alguna.

De la consulta efectuada por la comisión de auditoría a la Digeie, respecto al estado situacional del predio en mención, comunicó mediante oficio n.° 01053-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 24 de junio de 2025, adjuntando el informe n.° 0887-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 23 de junio de 2025 **(Ver Apéndice N°118)**, elaborado por la especialista y suscrito por el señor Mario Martin Cereceda Manrique, coordinador del equipo de trabajo de gestión de inmuebles de la Disafil, que en su numeral 3.3, informa lo siguiente:

"PREDIO 9:
De la Ficha Técnica, que se adjunta al presente Informe, remitida por el Equipo de Trabajo de Administración del Registro Inmobiliario, se advierte que, de acuerdo a las imágenes del Google Earth PRO del año 2022 y del SINABIP del año 2025, el Predio 9 presenta cerco perimétrico, sin edificaciones aparentes en su interior, ni signos visibles de uso, presentando las características propias de un terreno baldío.

Al respecto, de la revisión de la información que obre en el legajo del SGBI del Predio 9, se advierte que, a través del Oficio N° 2267-2016-MINEDU/VMGI/DIGEIE, del 30 de setiembre de 2016, se remitió a la UGEL 07 el Informe N° 061-2016-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL-AALV, en el que se recomendó que dicha instancia educativa remita la información sobre quien viene administrando del citado predio, además en relación a la demanda educativa y proyectos a desarrollar sobre el mismo; lo cual fue reiterado con el Oficio N° 513-2017-MINEDU/VMGI-DIGEIE, del 06 de marzo de 2017.

En ese sentido, corresponde a la UGEL 07, conforme a sus funciones, efectuar las acciones para destinar el Predio 9 a un fin educativo que atienda la demanda de la zona, y de existir ocupaciones de terceros, informar a la Procuraduría Pública para que realice las acciones legales pertinentes."

Como se aprecia la Disafil comunicó a la UGEL N°7 efectuar acciones para destinar el predio; sin embargo, no se evidencia que se haya gestionado ante las instancias competentes para que se recupere el bien a favor del Minedu.

Al respecto, cabe precisar que, según Manual de Operaciones de la DRELM aprobado con Resolución Ministerial 215-2015-MINEDU de 1 de abril de 2015, en su artículo 33, señala que las UGELS de Lima Metropolitana son responsables de ejecutar e implementar las acciones para garantizar la adecuada prestación del servicio educativo, por lo que no tiene competencia ni funciones relacionadas a la administración de predios, siendo el presente caso proveniente de Aportes Reglamentarios.

No obstante, se le efectuó la consulta al referido coordinador del equipo de trabajo de gestión, respecto a que, si "derivó o asignó a algún especialista de su equipo el presente expediente", obteniendo como respuesta a través de correo electrónico institucional de 26 de junio de 2025 **(Ver Apéndice N° 119)** *"que no se cuenta con información"*.

Por su parte, también la Procuraduría Pública informó a través de correo electrónico institucional de 20 de mayo de 2025 **(Apéndice N°154)** que, respecto al predio, no

OCI - MINEDU SUPERVISORA COMISIÓN AUDITORA
OCI - MINEDU JEFA DE COMISIÓN COMISIÓN AUDITORA
OCI - MINEDU ABOGADA COMISIÓN AUDITORA
OCI - MINEDU ESPECIALISTA COMISIÓN AUDITORA

cuenta con acciones legales implementadas.

En ese sentido, se advierte que, **el predio de Aporte Reglamentario** con el **C.I. 1501400095**, con un área de **1,096.30 m²**, ubicado en el Lt. 02 de la Manzana G de la Urbanización "El Salitre", distrito de Santiago de Surco, **se encuentra cercado por terceros ajenos a la entidad,** siendo accesible solo con autorización de la administración del condominio privado que colinda al predio, advirtiéndose que no se está destinando para fines educativos público; no obstante, la Disafil delegó sus atribuciones a la Ugel N°7 efectuar acciones para destinar el predio y según el expediente (legajo) del predio no existen evidencias que la Disafil haya adoptado acción alguna ni haya gestionado ante las instancias competentes para que se recupere el bien a favor del Minedu, desde el periodo 2023 a la fecha[132].

3.2 Dos (2) predios provenientes de Aportes Reglamentarios, se encuentran ocupados por Instituciones Educativas Privadas.

3.2.1 Predio con CI 1101010140 (CUS 122998)

Según la Ficha Resumen de Bienes Inmuebles (**Apéndice N°164**), el predio se encuentra registrado con área de **1780.95 m²**, ubicado en la Calle La Escondida – II Etapa, Mz. E Lt. 1, Urbanización El Oasis, distrito, provincia y departamento de Ica, inscrito en registros públicos con **partida registral n.° 11134351 (Apéndice N°165)**, asiento 0001 que independiza el predio a favor del Ministerio de Educación, el cual se efectuó el 11 de setiembre de 2018, se encuentra registrado en el SGBI del Minedu con el código de inmueble n.° 1101010140, desde el 11 de noviembre de 2020, e inscrito en el Sinabip[133] con código CUS 122998, con zonificación del distrito como Residencial de Densidad Media (RDM), tal como como se aprecia en los gráficos siguientes:

Gráfico n.° 10
Zonificación (E1) del predio con C.I. 1501060011.



Imagen n.° 44
Ubicación del predio con C.I. 1501060011.



Fuente: Plano de zonificación del distrito de Ica publicada por el INP e imagen tomada del Google Earth.

[132] Construyen hechos continuados por la inacción en adoptar acciones de seguimiento, control y supervisión en el marco de las funciones a su cargo.
[133] Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales.

Cabe precisar que este predio proveniente de Aporte Reglamentario debería tener como ***destino exclusivamente a la construcción de centros educativos***, de conformidad al Artículo 1° del Decreto de Urgencia n.° 025-96 "*Dictan normas sobre aportes reglamentarios que deben entregar al Ministerio de Educación las personas que desarrollen procesos de habilitación urbana para fines de vivienda*", sin embargo, de las imágenes se evidencia que el área se encuentra ocupada.

De la Ficha Resumen de Bienes Inmuebles[134] **(Ver Apéndice N°164)**, alcanzada por la Disafil[135], se verifica que la "Modalidad de adquisición" es por "Aporte Reglamentario", inscrito en S.B.N, en el rubro de "Disponibilidad del terreno", no consigna información; así como, en el rubro "condición de terreno" indica "Dato no disponible", y en "Observaciones", indica ***"30.06.2022 REGISTRADO-ACTUALIZADO 02-02-2023. (...) 23.04.25 ACTUALIZADO CONFORME AL OFICIO 1279-2024-GORE-ICA-DRE-DGI D Y ANEXOS REMITIDOS POR LA UGEL EN ARCO DEL CUMPLIMIENTO DEL INDICADOR 5.1 CRPG"***.

De la visita de inspección realizada por la comisión auditoría, el día **29 de mayo de 2025**, se constató que el referido predio **se encuentra ocupado por el anfiteatro y tres (3) canchas deportivas que forma parte de la Institución Educativa privada San Francisco College**, tal como se muestra en la **ficha de inspección n.° 075-2025** de 29 de mayo de 2025 **(Apéndice N°166)** y las fotografías siguientes:

Fotografías N° 30 y 31
Vistas del anfiteatro de la IEP "San Francisco College", que ocupa el predio con C.I. 1501060011



Fuente: ficha de inspección n.° 075-2025 de 29 de mayo de 2025 **(Apéndice N°166)**

Durante la visita, los representantes de la referida institución (San Francisco College), alcanzaron copia del Convenio Específico de 15 de julio de 2022 **(Apéndice N°167)**, celebrado entre el director de la Dirección Regional de Educación de Ica-DREI y la Gerente General de Garden Kids E.I.R.L, promotora de la referida Institución Educativa, mediante el cual la referida DREI hace entrega a favor de I.E. "San Francisco College" la posesión temporal del predio para que se desarrolle un

[134] Reporte extraído del SGBI del Minedu, por cada predio registrado y generado su código de inmueble.
[135] Remitido mediante oficio n.° 01002-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 16 de junio de 2025, que adjunta el informe n.° 645-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 16 de junio de 2025 **(Apéndice N°114)**.

anfiteatro y una losa deportiva, cuya vigencia de convenio es de veinte (20) años, renovables por el mismo periodo; así también se advierte la publicación en el diario la Opinión que se visualiza en el siguiente enlace https://diariolaopinion.pe/2022/11/08/direccion-regional-de-educacion-precisa-sobre-convenio-firmado-con-san-francisco-college/ indica los siguiente: *"(…) La DRE Ica hará uso de las instalaciones del proyecto, al igual que los moradores de la zona de Huacachina y la población en general, mediante un cronograma de actividades que será observado, monitoreado y fiscalizado por el ente educativo"*, siendo de conocimiento público.

Advirtiéndose que el predio proveniente de Aporte Reglamentario fue otorgado a través de convenio a un **colegio privado** con fines deportivos y sociales y no para cumplir la finalidad prevista de la construcción de un centro educativo público, como era su destino.

Es de mencionar, que el OCI de la Dirección Regional de Educación de Ica, consultó a la Oficina General de Administración y **a la Directora de la Disafil**, relacionada con la sesión en uso del predio; el mismo que fue respondido por la Disafil mediante oficio n.°01651-2022-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 14 de diciembre de 2022 **(Apéndice N°168)**, indicando que *"actualmente no se encuentra en trámite ante la OGA (…) y la DISAFIL, algún requerimiento de sesión en uso por parte de terceros sobre el predio; asimismo, tampoco se cuenta con antecedentes de alguna petición para emitir pronunciamiento sobre el convenio a suscribir (…)"*.

También se tomó conocimiento, que, dicho convenio suscrito entre la DREI y el colegio **San Francisco College**, fue dejado sin efecto, siendo materia de apelación y posteriormente resuelto a favor del referido colegio mediante Resolución Gerencial Regional n.° 0147-2023-GORE.ICA-GRDS de 26 de junio de 2023, conforme indica en el oficio n.° 1408-2023-DRE-OAJ/D de 1 de agosto de 2023 **(Apéndice N°169)**, (MPT2023-EXT-0250089).

Posteriormente, la directora de la Disafil a través de oficio n.° 00468-2024-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 16 de febrero de 2024 **(Ver Apéndice N°169)**, informó al director de la DREI, que *"(…) la cesión en uso de predios estatales es aprobado por la autoridad administrativa competente de la entidad, conforme lo señala el numeral 57.5 del artículo 57 del Reglamento de la Ley N° 29151, la cual señala que los actos de adquisición, administración (cesión en uso) y disposición de predios estatales, con excepción del comodato y actos realizados como parte del procedimiento especial de saneamiento físico legal **se aprueban mediante resolución, por la autoridad administrativa competente de la entidad, bajo sanción de nulidad**"*; **siendo que la aprobación de la cesión en uso del Predio se debió efectuar a través de una resolución emitida por la Oficina General de Administración de Minedu**, conforme a sus atribuciones **y no por la DRE Ica**, por lo que, la referida directora solicitó informar las gestiones que viene realizando para dejar sin efecto el convenio específico; dicho requerimiento fue reiterado a través de oficio n.° 01884-2024-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 8 de julio de 2024 **(Apéndice N°170)**, donde además precisa que debe remitir la información a la Procuraduría Pública.

OCI - MINEDU SUPERVISORA COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU JEFA DE COMISIÓN COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU ABOGADA COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU INTEGRANTE ESPECIALISTA COMISIÓN AUDITORA

Posteriormente, el coordinador del Equipo de Trabajo de Gestión de Inmuebles de la Disafil, señor Mario Martin Cereceda Manrique a solicitud de la Procuraduría Publica, elaboró el informe n.° 00305-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 7 de marzo de 2025 **(Apéndice N°171)**, el cual concluye entre otros, en lo siguiente:

"4.2 El predio actualmente se encuentra ocupado por canchas deportivas, delimitadas con cercos de rejas de fierro y cubiertas con una estructura metálica de la Institución Educativa Privada "Francisco College".

4.3 El Predio es un aporte reglamentario para educación por el proceso de habilitación urbana de la Urbanización El Oasis II Etapa, teniendo la calidad de bien de dominio público y debiendo destinarse al desarrollo de una actividad educativa pública; no obstante, de encontrarse cubierta la demanda educativa de la zona y no existir proyectos a desarrollar, excepcionalmente se puede otorgar la cesión en uso del mismo, siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del Predio o de la prestación del servicio público, conforme las normas del SNBE; siendo que, en el caso del MINEDU el funcionario competente para aprobar la cesión en uso del Predio es el Jefe de la OGA del Sector, conforme a sus facultades delegadas para el año 2025.
(...)
4.5 A través del Oficio N° 01884-2024-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL, se solicitó a la DRE Ica que remita a la Procuraduría Pública la información y documentación pertinente, que permita a dicho órgano evaluar las acciones legales correspondientes; no obstante, dicha información no ha sido remitida a la fecha; finalmente recomienda remitir el informe con sus antecedentes a la Procuraduría Pública a fin que tome conocimiento sobre la situación física y legal del predio y efectué las acciones legales correspondientes.

El referido informe es alcanzado a la Procuraduría Publica a través del oficio n.° 00615-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 7 de marzo de 2025; **(Apéndice N°172)**, asimismo la Disafil a través de oficio n.° 00616-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 7 de marzo de 2025 **(Apéndice N°173)**, reiteró a la directora de la DREI el requerimiento efectuado respecto a las gestiones que viene realizando para dejar sin efecto el convenio específico.

Por lo tanto, no se evidencia que el coordinador del Equipo de Trabajo de Gestión de bienes inmuebles, el señor Mario Martin Cereceda Manrique, haya requerido ni remitido información necesaria a las instancias competentes solicitando se recupere el predio y se genere la disposición del mismo a favor del Ministerio de Educación.

Cabe precisar, que la directora de la Digei comunicó a la comisión auditora, a través de oficio n.° 0500-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 31 de marzo de 2025 que adjunta el informe n.° 00420-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 31 de marzo de 2025 **(Apéndice N°4)**, suscrito entre otros, por el coordinador del Equipo de Trabajo de Saneamiento Físico Legal de la Disafil, que no cuenta con legajo físico ni digital del predio con C.I n.° 1101010140 advirtiéndose con ello, una inacción en la administración del predio.

De la consulta efectuada por la comisión de auditoría a la Digeie, respecto al estado situacional del predio en mención, mediante oficio n.° 0964-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 11 de junio de 2025, adjuntando el informe n.° 0813-2025-MINEDU/VMGI-

DIGEIE-DISAFIL de 11 de junio de 2025 **(Ver Apéndice N°174)**, comunicó que, según imágenes satelitales, el predio se encuentra ocupado parcialmente.

Por otro lado, también se efectuó la consulta al señor Mario Martín Cereceda Manrique, coordinador del equipo de trabajo de gestión de inmuebles de la Disafil, respecto a que, si "derivó o asignó a algún especialista de su equipo el presente expediente", obteniendo como respuesta a través de correo electrónico institucional de 26 de junio de 2025 **(Ver Apéndice N°119)**, que "*mediante oficio n.°00816-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 7 de marzo de 2025 reiteró a la DRE Ica el oficio n.°01884-2024-MINEDU/VMGI-DIGEIE en el cual se le requirió que se remita a la procuraduría pública la documentación para dejar sin efecto el convenio específico (...) Asimismo, mediante oficio N° 00615-2025-MINEDU/VMGI-DISAFIL (...) se informó a la procuraduría pública (...) que la DRE Ica no había cumplido con realizar las gestiones (...) con el propósito que la Procuraduría efectúe las acciones legales pertinentes*"; de lo cual, no se advierten acciones ante las instancias competentes para el recupero del predio, pese a que como equipo de trabajo de gestión de bienes inmuebles, tienen dentro de las actividades para realizar, la supervisión y ejecución del cumplimiento de la normativa.

Por lo tanto, conforme a lo expuesto se evidencia, que el predio viene siendo ocupado por el anfiteatro de la I.E. privada "San Francisco College".

Así también, la Procuraduría Pública[136] informó a la comisión auditora, que a través de oficio n.° 10867-2025-MINEDU/DM-PP de 3 de julio de 2025 **(Apéndice N°176)**, con copia a la Disafil reiteró a la directora de la DREI, el requerimiento respecto a la documentación sobre las acciones para dejar sin efecto la cesión en uso otorgado a Garden Kids E.I.R., promotora de la Institución Educativa Privada "Francisco College"; sin embargo, no se advierte que la Disafil, haya adoptado alguna acción ni gestionado la información necesaria, a fin de que las instancias pertinentes efectúen el recupero del predio.

En ese sentido, se advierte que, **el predio de Aportes Reglamentario** con el **C.I. 1101010140**, con un área **de 1780,95 m²**, ubicado en la Calle La Escondida – II Etapa, Mz. E Lt. 1, Urbanización El Oasis, distrito de Ica, provincia de Ica, departamento de Ica, **se encuentra ocupado por anfiteatro de la Institución Educativa privada San Francisco College**, evidenciándose que el predio destinado para Aporte Reglamentarios no se encuentra cumpliendo sus fines educativos públicos, tampoco se evidencia gestiones necesarias que ha realizado la Disafil ante las instancias pertinentes para que efectúen el recupero del predio[137].

3.2.2 Predio con C.I. 1501400086 (CUS 26118)

Según la Ficha Resumen de Bienes Inmuebles **(Apéndice N°177)**, el predio se encuentra registrado con área de **4725.00m²**, ubicado en el Lt. 17, Manzana B-1 de

[136] La Procuraduría Pública a través de oficio n.° 10863-2025-MINEDU/DM-PP de 3 de julio de 2025 **(Apéndice N°175)**, remitió información a la Comisión de Control respecto a las comunicaciones efectuadas a la DRE Ica en relación a las acciones adoptadas para dejar sin efecto el convenio específico suscrito con la Institución Educativa "San Francisco College".

[137] Constituyen hechos continuados por la inacción en adoptar acciones de seguimiento, control y supervisión en el marco de las funciones a su cargo.

la Urbanización Prolongación Benavides – Primera Etapa, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, inscrito en registros públicos con **partida registral n.° 11218087 (Apéndice N°178)**, con inscripción definitiva de independización del predio a favor del Minedu, registrado **06 de octubre de 2000**; se encuentra registrado en el SGBI del Minedu con el **código de inmueble n.° 1501400086**, desde el 8 de marzo de 2007, e inscrito en el Sinabip[138] con código CUS 26118, con plano de zonificación del distrito como Educación Básica (E1), tal como como se aprecia en los gráficos siguientes:

Gráfico n.° 11
Zonificación RDM del predio CI 1501400086.

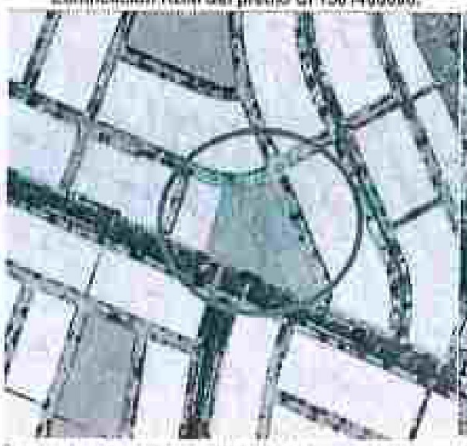


Imagen n.° 45
Ocupación del predio con CI 1501400086.



Fuente: plano de zonificación del distrito de Surco publicado por el IMP y https://www.ocoale.es/infinitos/partidores.html

Cabe precisar que este predio proveniente de Aporte Reglamentario debería tener como ***destino exclusivamente a la construcción de centros educativos***, de conformidad al Artículo 1° del Decreto de Urgencia n.° 025-95 *"Dictan normas sobre aportes reglamentarios que deben entregar al Ministerio de Educación las personas que desarrollen procesos de habilitación urbana para fines de vivienda"*; sin embargo, de las imágenes obtenidas se delineó la ubicación del Aporte Reglamentario y se advierte que se encuentra el área ocupada por un servicio educativo no público sino privado.

De la revisión al expediente (legajo) del presente predio, se verificó que a través de Resolución de Secretaría General n.° 1225-2008-ED de 21 de octubre de 2008 **(Apéndice N°179)**, se aprobó la cesión en uso a favor de la Asociación de Centros de Esparcimiento de Oficiales de la Benemérita Guardia Civil – ACENESPAR-GC para el funcionamiento de la Institución Educativa **Particular "Horacio Patiño Cruzatti"**, por un plazo de diez (10) años; estando por culminar el plazo de la cesión en uso, el presidente de la referida asociación, a través de informe n.° 001-2018-ACENESPAR-GC/CCD-P de 15 de abril de 2018 **(Apéndice N°180)**, solicitó la renovación y/o prorroga de la cesión en uso.

[138] Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales

Respecto al cual, la Disafil a través de oficio n.° 1562-2018-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 10 de mayo de 2018[139] **(Apéndice N°181)**, solicitó a la UGEL N° 7, remitir información para evaluar la prórroga de la cesión en uso del predio, siendo esta atendida a través de oficio n.° 1346-2018-MINEDU/VMGI-DRELM-UGEL 07-ASGESE de 25 de setiembre de 2018, que adjuntó el informe n.° 083-2018-UGEL07/D.UGEL-ASGESE-EGSE-GRMI **(Apéndice N°182)**, señalando que la I.E. N° 7087 Santiago de Surco no cuenta con infraestructura adecuada por lo que es urgente ubicar un local para la prestación del servicio educativo, manifestado en su conclusión lo siguiente:

"(...) 3.1 En un radio de cobertura de 500m con respecto al predio de mención, no existen Instituciones Educativas que atienda la demanda estudiantil.
3.2 Que, I.E. N° 7087 Santiago de Surco no cuenta con infraestructura adecuada por lo que es urgente ubicar un local para la prestación del servicio educativo.
3.3 Asimismo, la UGEL 07 no cuenta con una sede institucional adecuado para el desarrollo de sus actividades por que requiere de un local institucional. (...)"

De esta manera, se advierte que existía la necesidad de un proyecto de local o infraestructura educativa para una institución educativa pública que se encuentra cerca al predio proveniente de aporte de reglamentario, ubicado en el Lt. 17, Manzana B-1 de la Urbanización Prolongación Benavides – Primera Etapa, distrito de Santiago de Surco, manifestando la UGEL N° 7 la necesidad de un local institucional.

Con dicha comunicación efectuada por la UGEL N° 7, se advierte que la Disafil, desde el año 2018, tenía conocimiento que se tenía la necesidad del servicio educativo público en dicho sector de la Urbanización Prolongación Benavides – Primera Etapa, distrito de Santiago de Surco, ya que no existiría instituciones educativas que atienda la demanda estudiantil.

Posteriormente, el director de la Digeie a través de oficio n.° 3804-2018-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 16 de octubre de 2018, remitió al presidente de ACENESPAR-CG, el informe n.° 2004-2018-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 12 de octubre de 2018 **(Apéndice N°183)**, que indica que proceda con lo prescrito en el numeral 2.11, el cual señala lo siguiente: *"(...) no es factible renovar la cesión en uso otorgada a la Administrada; por lo que, resulta conveniente comunicar dicha situación a la Administrada, con la finalidad que adopten oportunamente las acciones necesarias que le permitan entregar el predio de acuerdo a la formalidad prevista en la Directiva n.° 005-2011/SBN, modificada por la Resolución N° 047-2016/SBN, debiendo facilitarle el plazo de la entrega del Predio al Ministerio de Educación, hasta que la conclusión del presente año escolar[140] (...)"* precisando que una vez culminado el plazo del derecho otorgado, esto fue el 21 de octubre de 2018, deberá realizar las

[139] El oficio n.° 1562-2018-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 10 de mayo de 2018 **(Apéndice N°181)**, adjunta el informe n.° 00754-2018-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 9 de mayo de 2018, donde se precisa en el numeral 2.5 lo siguiente: *"(...) En ese sentido con la finalidad de evaluar la prórroga de la cesión en uso del predio consignado por la Unidad de Gestión Educativa Local n.° 07 remita a este despacho la siguiente información:*
1. Indicar si sobre el predio materia de análisis se tiene programado desarrollar algún proyecto educativo.
2. Sobre la necesidad educativa alrededor de la zona, deberá señalar si las instituciones educativas públicas cubren la demanda en la zona.
3. De estar cubierta la necesidad educativa, deberá mencionar a hasta necesidad que el citado predio sea destinado para alguna sede institucional.
4. Emitir pronunciamiento sobre el requerimiento presentado por la Asociación de Centros de Esparcimiento de Oficiales de Reserva y Guardia Civil del Perú-ACENESPAR-CG (...)"
[140] *Fecha que será determinada por la UGEL, con el propósito de no perjudicar a los escolares en curso.*

acciones necesarias con el fin de entregar el predio al Minedu; sin embargo, hasta la fecha, sigue ocupando la I.E. Horacio Patiño, de la Asociación de Centros de Esparcimiento de Oficiales de la Benemérita Guardia Civil – ACENESPAR, asociación privada

Tambien se tomó conocimiento, que la Procuraduría Pública a través de oficio n.° 16428-2018-MINEDU/PP de 19 de octubre de 2018 **(Apéndice N°184)**, informó a la directora de la Disafil, que tomando en cuenta la comunicación efectuada al presidente de ACENESPAR-CG[141] y los antecedentes, no evidencia controversias, encontrándose pendiente comunicar la decisión del Minedu respecto de su solicitud de renovación y, de ser el caso, **señalar el plazo para la entrega del bien y demás formalidades de Ley.**

Posteriormente, la directora de la Digeie mediante el oficio n.° 3368-2019-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 10 de diciembre de 2019, remite el Informe n.° 02112-2019-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 2 de diciembre de 2019 **(Apéndice N°185)**, suscrito con la conformidad del señor Mario Cereceda Manrique, Coordinador del Equipo de Gestión de la Disafil, a la directora de la UGEL N°7, señalando que a través de decreto legislativo n.° 1358 que incorporó artículos a la Ley n.° 29151, permite a las entidades dar en cesión en uso y otros derechos que no impliquen enajenación del inmueble que se encuentren bajo su titularidad o administración, siempre que no se desnaturalecie u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del bien o la prestación del servicio público; opinando que si el proyecto no reviste "permanencia" o continuidad prolongada en el tiempo (temporal) o es provisional, sería factible el otorgamiento del predio sin que ello signifique la desnaturalización de la finalidad establecida o la interrupción de su normal funcionamiento; sin embargo, consideró que la UGEL N° 7, evalúe el tipo de derecho que corresponde al administrado, conforme se expone a continuación:

> *2.7. (...) debido a que sobre el Predio se brinda servicios educativos, los cuales de acuerdo a lo establecido en la normatividad vigente que regula los bienes estatales, son compatibles con la finalidad del uso asignado al Predio, y teniendo en cuenta que la necesidad educativa sobre los predios del Sector varía de acuerdo al tiempo y a la demanda educativa que emerja, se considere importante que la UGEL N° 07, de acuerdo a sus funciones y en coordinación con la Dirección Regional de Educación de Lima Metropolitana, evalúe y actualice la información indicada en el Informe n.° 083-2018-UGEL07/D.UGEL-ASGESE-EGSE-GRMI, ya sea reafirmando lo manifestado en dicho documento, debidamente sustentado, o emitiendo un pronunciamiento que permita evaluar el tipo de derecho que corresponda otorgarle al Administrado, para lo cual se deberá tener en cuenta la población estudiantil que viene siendo atendida en el Predio, y otros factores que considere.(...)".*

Otorgándole el plazo de diez (10) días para que la UGEL N° 7 emita un pronunciamiento respecto al requerimiento de la administrada, a efecto de continuar con las acciones que correspondan; el mismo que según el legajo del predio con C.I n.° 1501400086, se verificó que no consta documentación de la respuesta por parte de la UGELn.° 07, ni de la atención a la solicitud efectuada por parte de la

[141] oficio n.° 3804-2018-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 16 de octubre de 2018 **(Apéndice N°183)**

Procuraduría Pública a la Disafil a través de oficio n.° 3368-2019-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 10 de diciembre de 2019 **(Apéndice N°178)**, con relación a la decisión del Ministerio de Educación sobre la renovación del cesión de uso de predio y de ser el caso, el plazo para la entrega del bien y demás formalidades de Ley.

No obstante debemos precisar, que anteriormente la referida UGEL mediante oficio n.° 1346-2018-MINEDU/VMGI-DRELM-UGEL 07-ASGESE de 25 de setiembre de 2018 **(Apéndice N°175)** había informado a la Disafil la necesidad urgente que tiene la I.E. N° 7087 de contar con una infraestructura para el servicio educativo y que esta necesidad primaba sobre el interés de la institución privada, máxime al tratarse del predio proveniente de un Aporte Reglamentario, cuyo fin es la construcción de algún centro educativo público.

De la visita de inspección realizada por la comisión auditoria, el día el 19 de mayo de 2025, la Comisión Auditora identificó que el predio de 4,725.00 m², se encuentra ocupado por terceras personas ajenas al sector educación, en el que viene funcionando la Institución Educativa Privada Horacio Patiño, tal como consta en la **Ficha de Inspección n.° 071-2025** de 19 de mayo de 2025 **(Apéndice N°186)** y la fotografía siguiente:

Fotografía n.° 32
Vistas de la edificación de un piso de material noble ocupado por terceros C.I. 1501400086



Fuente: Ficha de inspección n.° 071-2025 de 19 de mayo de 2025 **(Apéndice N°186)**.

De la consulta efectuada por la comisión de auditoría a la Digeie, respecto al estado situacional del predio en mención, comunicó mediante oficio n.° 0964-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 11 de junio de 2025, adjuntando el informe n.° 0813-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 11 de junio de 2025 **(Ver Apéndice N°174)**, en el que indica que el predio se dio en cesión en uso temporal a favor de la ACENESPAR para el funcionamiento de la I.E. Horacio Patiño Cruzatti y que solicitó su prórroga; por otro lado, también se efectuó la consulta al señor Mario Martín Cereceda Manrique, coordinador del equipo de trabajo de gestión de inmuebles de la Disafil, respecto a que, si "derivó o asignó a algún especialista de su equipo el presente

expediente", obteniendo como respuesta a través de correo electrónico institucional de 26 de junio de 2025 **(Ver Apéndice N°119)**, que *"mediante oficio n.°01358-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 22 de MARZO de 2023 reiteró a la UGEL N°7, el oficio n.° 3368-2019-MINEDU/VMGI-DIGEIE en el cual se le solicitó que teniendo en cuenta la modificación de la norma (...) remita información complementaria sobre la demanda educativa (...)"* sin indicar el otras acciones.

Sobre el particular, la Procuraduría Publica a través de oficio n.° 08254-2025-MINEDU/DM-PP de 28 de mayo de 2025 **(Apéndice N°44)**, informó que *"Respecto al predio con código de inmueble N° 1501400086 y partida registral N° 11218087, no se tiene información completa a fin de iniciar acciones legales que pudieran corresponder"* y según el expediente (legajo) se advierte que servidores de la Disafil no han realizado las gestiones necesarias ante las instancias competentes, para el recupero del predio.

Por consiguiente, se evidencia que por el predio proveniente de Aporte Reglamentario no se inició acciones de recupero del predio cuyo convenio venció hace casi 7 años, siendo que a la fecha sigue ocupándose por la I. E. Privada "Horacio Patiño Cruzatti", sin un convenio de cesión de uso vigente, el cual venció el 21 de octubre de 2018.

En ese sentido, se advierte que, **el predio de Aportes Reglamentario** con el **C.I. 1501400086**, con un área de **4725.00m²**, ubicado en el Lt. 17, Manzana B-1 de la Urbanización Prolongación Benavides – Primera Etapa, distrito de Santiago de Surco, **se encuentra ocupado por I.E. Privada Horacio Patiño de la Cruzatti, de la Asociación de Centros de Esparcimiento de Oficiales de la Benemérita Guardia Civil – ACENESPAR** (actualmente institución privada), evidenciándose que el predio destinado para Aporte Reglamentarios no se encuentra cumpliendo sus fines educativos públicos, tampoco se advierte que el coordinador de equipos de trabajo de gestión de la Disafil, haya realizado gestiones necesarias ante las instancias competentes para el recupero del predio, desde el periodo 2023 a la fecha[142]; a pesar que tenía conocimiento que durante muchos años viene siendo usado por la institución educativa privada Horacio Patiño Cruzatti a quien no se le había prorrogado la cesión en uso, advirtiéndose que existía la necesidad educativa publica en dicho predio, dejandose de velar el interés público sobre el interés particular.

3.3 Un (1) predio proveniente de Aporte Reglamentario, se encuentran ocupados por otra institución pública que es la DRE Callao.

3.3.1 Predio con C.I. 0701020016 (CUS 13640)

Según la Ficha Resumen de Bienes Inmuebles **(Apéndice N°187)** el predio se encuentra registrado con área de **1226.25 m²**, ubicado en la Calle H, Mz. D Lt. 1, Urbanización Confecciones Militares del distrito de Bellavista del Callao, de la Provincia Constitucional del Callao, inscrito en registros públicos con **partida registral n.° 70046893 (Apéndice N°188)**, con inscripción definitiva de independización del

[142] Constituyan hechos continuados por la inacción en adoptar acciones de seguimiento, control y supervisión en el marco de las funciones a su cargo.

predio a favor del Minedu, registrado **el 1 de octubre de 2003**. Asimismo, se encuentra registrado en el SGBI del Minedu con el **código de inmueble n.° 0701020016**, desde el **3 de noviembre de 2022**, e inscrito en el Sinabip[143] con código CUS 13640, con zonificación del distrito como Residencial de Densidad Media (R3), tal como como se aprecia en los gráficos siguientes:

Gráfico n.° 12
Zonificación RDM del predio C.I. 1501400086.



Imagen n.° 46
Ocupación del predio con C.I. 1501400086.



Fuente: plano de zonificación distrito de Callao publicado por el IMP y https://www.google.es/intl/es/earth/index.html

Cabe precisar que este predio proveniente de Aporte Reglamentario debería tener como ***destino exclusivamente a la construcción de centros educativos***, de conformidad al Artículo 1° del Decreto de Urgencia n.° 025-96 *"Dictan normas sobre aportes reglamentarios que deben entregar al Ministerio de Educación las personas que desarrollen procesos de habilitación urbana para fines de vivienda"*; sin embargo, de las imágenes obtenidas se delineó la ubicación del Aporte Reglamentario y se advierte que se encuentra el área ocupada.

De la Ficha Resumen de Bienes Inmuebles[144] **(Ver Apéndice N°181)**, alcanzada por la Disafil[145], se verifica que la "Modalidad de adquisición" es "Aporte Reglamentario", Inscrito en S.B.N, en el rubro "Disponibilidad del terreno" no consignando información; en la "condición de terreno" consignan **"Dato no disponible"** y en el rubro observaciones menciona: *"(...) 02.06.2025 actualización conforme a la partida 70046893 de la Of. Registral del Callao, así como de su identificación en la base gráfica registral SUNARP y la información identificada en el SINABIP de la SBN se verifica que el predio es ocupado por la DRE Callao.*

De la visita de inspección realizada por la comisión auditora, el día **14 de mayo de 2025**, se constató que el predio proviene de Aportes Reglamentarios, se encuentra ocupado **por oficinas administrativas de la Dirección Regional de Educación de Callao – DREC, en un edificio de tres (3) pisos**, tal como consta en la ficha de inspección n.° 057-2025 de 14 de mayo de 2025 **(Apéndice N°189)** y las fotografías siguientes:

[143] Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales.
[144] Reporte extraído del SGBI del Minedu, por cada predio registrado y generado su código de inmueble.
[145] Remitido mediante oficio n.° 01002-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 16 de junio de 2025, que adjunta el informe n.° 848-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 16 de junio de 2025 **(Apéndice N°114)**.

Fotografías N°s 33 y 34
Vistas de las construcciones que ocupan el predio con C.I. 0701020016.




Fuente: ficha de inspección n.° 057-2025 de 14 de mayo de2025 (Apéndice N°189).

Al respecto, se efectuó la consulta a la Digeie, respecto a la estado situacional del predio en mención, habiendo comunicado mediante oficio n.° 0893-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 3 de junio de 2025, el informe n.° 00753-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 3 de junio de 2025 **(Apéndice N°190)**, que *"(...) se realizó la búsqueda del inmueble en el SINABIP Web y SINABIP Libre de la SBN, el predio se encuentra ocupado por la sede de la DRE Callao, asimismo que: "(...) **en el SGBI no obra documentación que acredite el uso por parte de la DRE Callao del citado predio**, o con relación a las acciones para la recuperación del mismo"*.

Del mismo modo, se le efectuó la consulta al Coordinador del Equipo de Trabajo de Gestión, señor Mario Martin Cereceda Manrique, respecto a que, si "derivó o asignó a algún especialista de su equipo el presente expediente, obteniendo como respuesta a través de correo electrónico institucional de 26 de junio de 2025 **(Apéndice N°119)** *"que no se cuenta con información"*.

También, la Procuraduría Pública informó a esta comisión auditoria, a través de oficio n.° 07983-2025-MINEDU/DM-PP de 23 de mayo de 2025, que no cuentan con acciones legales respecto al predio **(Apéndice N°120)**.

En ese sentido, se advierte que, el **predio de Aporte Reglamentario** con el **C.I. 0701020016**, un área de **1226.25 m²**, ubicado en la Calle H, Mz. D Lt. 1, Urbanización Confecciones Militares del distrito de Bellavista del Callao, **se encuentra ocupado por Dirección Regional de Educación – DREC Callao**, evidenciándose que el predio proveniente de Aporte Reglamentario no se encuentra cumpliendo sus fines educativos públicos, tampoco existe evidencia de que el coordinador de equipos de trabajo de gestión de la Disafil haya gestionado ante las instancias competentes, para obtener la disposición del predio con la finalidad educativa pública.

Respecto a los hechos mencionados, es de mencionar, que de la consulta efectuada por la comisión auditora a la Oficina de Planificación Estratégica y Presupuesto del Minedu, respecto a que "unidades orgánicas o dependencias del Ministerio de Educación tienen la(s) función(es) de gestión, administración, disposición, supervisión y/o custodia de los

OCI - MINEDU SUPERVISORA COMISIÓN AUDITORA
OCI - MINEDU JEFA DE COMISIÓN COMISIÓN AUDITORA
OCI - MINEDU ABOGADA COMISIÓN AUDITORA
OCI - MINEDU INGENIERO ESPECIALISTA COMISIÓN AUDITORA

bienes inmuebles bajo la titularidad o administración de Minedu", contestó mediante oficio n° 00855-2025-MINEDU/SPE-OPEP de 23 de abril de 2025 **(Apéndice N°20)**, que adjunta el Informe N° 00091-2025-MINEDU/SPE-OPEP-UNOME de 22 de abril de 2025, emitido por la unidad de organización y métodos, en cuyo numeral 2.5 indica: *"En ese sentido, ante la inexistencia de norma expresa que atribuya la competencia en 'gestión, administración, disposición, supervisión y/o custodia de los bienes inmuebles bajo la titularidad o administración de Minedu" y de acuerdo a las funciones vinculadas a la materia, corresponde a la Dirección General de Infraestructura Educativa asumir las funciones vinculadas a los bienes inmuebles bajo la titularidad o administración de Minedu a través de la Dirección de Saneamiento Físico Legal y Registro Inmobiliario (...)".*

Por otro lado, también se tomó conocimiento, que la directora de la Disafil mediante memorandum multiple n.° 00001-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIR-DISAFIL de 20 de febrero de 2023 **(Apéndice N°191)**, comunicó a los coordinadores de la Disafil, las actividades a ejecutar, correspondiendo al equipo de trabajo de gestión de bienes inmuebles, entre otros, de *"Supervisar y evaluar el cumplimiento de la normativa bajo el ámbito de su competencia, e implementar acciones de mejora según corresponda"*.

Conforme a lo expuesto, se evidencia que doce (12) predios debidamente saneados procedentes de Aportes Reglamentarios, cuya titularidad a nombre del Minedu, se encuentran ocupados por terceros, de los cuales nueve (9) por construcciones de viviendas, capillas, mercado, entre otros; dos (2) predios por colegios privados (que generarían ganancias a través de las matrículas, mensualidades y otros ingresos) y una (1) Entidad pública, los cuales tienen carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables; cuyas ocupaciones fueron de pleno conocimiento del coordinador de gestión de bienes inmuebles de la Disafil, señor Mario Martin Cereceda Manrique, encargado de supervisar y evaluar el cumplimiento de la normativa; a pesar que en algunos casos comunicaron la necesidad de contar con los predios para atender la demanda estudiantil para el servicio educativo, como es la UGEL N° 2 (Predio con C.I. 1501350182) UGEL N° 7 (Predio con C.I. 1501400086) y la DREC (Predio con C.I. 0701010123); no obstante, no gestionaron la información necesaria ante las instancias competentes para el recupero de los predios y disposición de los mismos a favor del Minedu, en la finalidad educativa pública para la que estaban destinados.

Los hechos expuestos, han transgredido las disposiciones de las siguientes normas:

- **Ley 32019 Ley que fortalece y promueve el saneamiento físico – legal de propiedad estatal, publicado el 10 de mayo de 2024**

  Artículo 2°. Modificación de los artículos (...) 17-G (...) de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales
  "(...)
  Artículo 17-G.- Competencia de entidades sobre bienes de dominio público
  "Las funciones de saneamiento físico -legal, administración, conservación, defensa y recuperación de los bienes de dominio público competen a las entidades responsables del uso público del bien o de la prestación del servicio público bajo responsabilidad administrativa funcional, de conformidad con la normatividad aplicable".
  (...)

- **Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicado el 10 de julio de 2019**

(...)
Artículo 11°.- Acciones sobre los bienes estatales
"Las entidades públicas que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales realizarán los actos de adquisición, administración, disposición, registro y supervisión de los bienes estatales, de acuerdo con lo dispuesto por la presente Ley y su reglamento"
(...)
Artículo 28°.- Aprovechamiento de los bienes estatales y de la asunción de titularidad
"Las entidades a las cuales se hace referencia en el artículo 8 de la presente Ley, deben otorgar un eficiente uso y aprovechamiento económico y/o social de sus bienes y de los que se encuentren bajo su administración, conforme a los procedimientos establecidos en el reglamento de la presente Ley y atendiendo a los fines y objetivos institucionales.
(...)"
Artículo 31°.- Defensa de los bienes estatales
"Las entidades públicas deberán adoptar las acciones necesarias para la defensa administrativa y judicial de los bienes estatales de su propiedad o los que tengan a su cargo.
(...)".

- **Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA que aprueba el Reglamento de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado con, publicado el 11 de abril de 2021.**

Artículo 3.- Términos
"(...)
*2.**Bienes de dominio público**: Aquellos bienes estatales destinados al uso público (...) cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los aportes reglamentarios, escuelas, (...). Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público y a los inmuebles de dominio público.*
(...)"

Artículo 11. Funciones, atribuciones y obligaciones de las entidades
"Son funciones, atribuciones y obligaciones de las entidades, las siguientes:
(...)
2. Actualizar la información sobre los predios de su propiedad o los que se encuentren bajo su administración, para su registro en el SINABIP.
3. Realizar inspecciones de sus predios y de los que se encuentran bajo su administración para verificar su uso y destino a fin de lograr una eficiente gestión de los mismos.

OCI - MINEDU SUPERVISORA COMISIÓN AUDITORA
OCI - MINEDU JEFA DE COMISIÓN COMISIÓN AUDITORA
OCI - MINEDU ABOGADA COMISIÓN AUDITORA
OCI - MINEDU INTEGRANTE ESPECIALISTA COMISIÓN AUDITORA

(...)
14. Adoptar todas las acciones necesarias para la defensa de los bienes de su propiedad o bajo su administración, ante todo órgano administrativo, notarial, arbitral y jurisdiccional.
15. Repeler todo tipo de invasiones u ocupaciones ilegales que se realicen en los predios de su propiedad o bajo su administración, inscritos o no en el Registro de Predios, y recuperarlos extrajudicialmente cuando tengan conocimiento de dichas invasiones u ocupaciones, con el auxilio de la Policía Nacional del Perú.
(...)

CAPÍTULO VII SUPERVISIÓN
Artículo 47.- Actuaciones a cargo de las entidades
Las entidades tienen la obligación de realizar las acciones de custodia, defensa y recuperación de los predios de su propiedad o bajo su administración, así como, de verificar el cumplimiento de la finalidad o uso asignado u obligación impuesta en norma legal, o acto aprobado.
(...)
Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales
(...)
56.3 La custodia, defensa, recuperación judicial y extrajudicial y demás actuaciones sobre los predios estatales corresponde a las entidades propietarias, a las que tengan la administración del bien o a las que tengan competencia por norma legal.
(...)
Artículo 85.- Preservación del fin de los predios de dominio público

"Los predios de dominio público deben destinarse para el fin público para el cual están asignados. Las entidades que los administran deben velar por el cumplimiento de dicho fin.
(...)"
Artículo 138.- Inspección del predio

"138.1 La entidad efectúa la inspección del predio a efectos de verificar su estado físico, existencia de poseedores u ocupantes, edificaciones y demás características físicas relevantes. Asimismo, efectúa el levantamiento catastral para obtener la exacta ubicación, área y linderos del predio y monumentación de hitos, de corresponder.
138.2 Adicionalmente, se verifica si el administrado cumple con las causales o condiciones para el otorgamiento del acto de administración solicitado.
138.3 No se requerirá inspección en los casos que la entidad tenga información sobre la situación física del predio mediante imágenes satelitales, fotografías tomadas por drones u otra herramienta tecnológica".

Las situaciones expuestas, han ocasionado que dichos predios no sean destinados para los fines educativos públicos, incumpliendo su finalidad para los que estaban destinados de acuerdo a Ley, así como, afectando el uso eficiente del patrimonio estatal y el adecuado funcionamiento de la administración pública; los mismos que se originaron ante la falta de acciones oportunas y efectivas por parte de los órganos responsables de la administración,

custodia y protección de los predios del Minedu, notándose la ausencia de mecanismos adecuados para la custodia, recuperación posesoria y defensa legal de dichos bienes, lo que ha permitido su ocupación progresiva por terceros ajenos a la Entidad.

Comentarios de las personas comprendidas en los hechos observados

La cedula de notificación de desviación de cumplimiento, así como los comentarios o aclaraciones presentadas por la persona comprendida en los hechos, se adjuntan en el **Apéndice N°191** del Informe de Auditoría.

Evaluación de los comentarios o aclaraciones de las personas comprendidas en los hechos.

Efectuada la evaluación de comentarios o aclaraciones y documentos presentados correspondiente, se concluye que el servidor no desvirtuó los hechos notificados en la Desviación de Cumplimiento. La referida evaluación y la cédula de notificación electrónica correspondiente forman parte del **Apéndice N°191** del Informe de Auditoría.

La participación de las personas comprendidas en los hechos se describe a continuación:

1. **Mario Martín Cereceda Manrique**, identificada con DNI n.° 06775997, en calidad de coordinador Legal en Gestión de Inmuebles en la Dirección General de Infraestructura Educativa - Coordinador del Equipo de Trabajo Gestión de la Dirección de Saneamiento Físico Legal y Registro Inmobiliario de la Dirección General de Infraestructura Educativa, en el periodo de gestión: del 16 de marzo de 2016 hasta la actualidad[146] acreditado mediante contrato administrativo de servicio n.° 091-2016/MINEDU – U.E. 024 de 15 de marzo de 2016 y trabajador indeterminado de acuerdo al adendum de 19 de agosto de 2022 **(Apéndice N°109)** quien en respuesta a la Cédula de Notificación n.° 007-2025-OCI-AC-003-MINEDU de 25 de julio de 2025, comunicado con Cédula de Notificación Electrónica n.° 00000008-2025-CG/0190-02-003 de la misma fecha, presentó sus comentarios o aclaraciones mediante carta s/n de 13 de agosto de 2025, recibida por la comisión auditora a través de mesa de partes virtual de la CGR el 13 de agosto de 2025 **(Apéndice N°191)**, a quien se le atribuye su participación en los siguientes hechos:

   En su condición de coordinador Legal en Gestión de Inmuebles en la Dirección General de Infraestructura Educativa de la Disafil, por no haber gestionado las acciones necesarias ante las instancias competentes para las administración y disposición de los inmuebles del Minedu, dado que se advierte que tenía conocimiento que nueve (9) predios con C.I. 0701010123, C.I. 1501060219, CI 1501060221, 1501140076, C.I. 1501180152, C.I. 1501350182, C.I. 1501400064, C.I. 1501400069, C.I. 1501400095 provenientes de Aportes Reglamentarios con destino exclusivamente a la construcción de centros educativos públicos, se encuentran en posesión de terceros, siendo ocupados por viviendas particulares, mercado, capillas, entre otros, pudiéndose advertir que los predios no se les está dando un uso educativo público, incumpliendo la finalidad

[146] Mediante oficio n.° 00456-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 24 de marzo de 2025 que adjunta el informe n.° 00389-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DIAFIL de 24 de marzo de 2025, la directora general de la Dirección General de Infraestructura Educativa informa que el señor Mario Martín Cereceda Manrique, desarrolla las funciones de Coordinador del Equipo de Trabajo de Gestión de Bienes Inmuebles al 24 de marzo de 2025.

para la que estaban destinados, permitiendo que durante años permanezcan en posesión de terceros.

Asimismo, por no haber supervisado el cumplimiento de la normativa, adoptando acciones y/o gestionando las acciones necesarias ante las instancias competentes para la administración y disposición de los inmuebles del Minedu, dado que se advierte que tenía conocimiento que dos (2) predios con C.I. 1101010140 y C.I. 1501400086, provenientes de Aportes Reglamentarios con destino exclusivamente a la construcción de centros educativos públicos, vienen siendo ocupados por dos (2) instituciones educativas privadas, permitiendo así que durante años sean ocupados por instituciones ajenas al Minedu; advirtiéndose que los predios no están cumpliendo con su finalidad brindando el servicio educativo público, incumpliendo la finalidad para la que estaban destinados, permitiendo que durante años permanezcan en posesión de terceros.

Del mismo modo, por no haber supervisado el cumplimiento de la normativa, adoptando acciones y/o gestionando las acciones necesarias ante las instancias competentes para la administración y disposición de los inmuebles del Minedu, advirtiéndose que tenía conocimiento que un (1) predio con C.I. 0701020016, proveniente de Aporte Reglamentario con destino exclusivamente a la construcción de centros educativos públicos se encontraba ocupado por la Dirección Regional de Educación del Callao.

Dicha inacción, ocasionó que dichos predios no sean destinados para fines educativos públicos, incumpliendo su finalidad pública, así como, la afectación al uso eficiente del patrimonio estatal y al adecuado funcionamiento de la administración pública.

Con su inacción, contravino las disposiciones establecidos en el artículo 17-G, del artículo 2, la Ley 32019 Ley que fortalece y promueve el saneamiento físico – legal de propiedad estatal, modificado por Ley N° 29151 – Ley general de bienes estatales, que señala: *"Las funciones de saneamiento físico -legal, administración, conservación, defensa y recuperación de los bienes de dominio público competen a las entidades responsables del uso público del bien o de la prestación del servicio público bajo responsabilidad administrativa funcional, de conformidad con la normatividad aplicable"*.

Incumplió lo señalado los artículos 11, 28 y 31 del Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, que establecen: Artículo 11°.- "Acciones sobre los bienes estatales: *Las entidades públicas que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales realizarán los actos de adquisición, administración, disposición, registro y supervisión de los bienes estatales, de acuerdo con lo dispuesto por la presente Ley y su reglamento*", Artículo 28° - *'Aprovechamiento de los bienes estatales y de la asunción de titularidad: Las entidades a las cuales se hace referencia en el artículo 8 de la presente Ley, deben otorgar un eficiente uso y aprovechamiento económico y/o social de sus bienes y de los que se encuentren bajo su administración, conforme a los procedimientos establecidos en el reglamento de la presente Ley y atendiendo a los fines y objetivos institucionales'*; y Artículo 31°.- *'Defensa de los bienes estatales: Las entidades públicas deberán adoptar las acciones necesarias para la defensa administrativa y judicial de los bienes estatales de su propiedad o los que tengan a su cargo'*.

Vulneró los artículos 3 y 11 del Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA que aprueba el Reglamento de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, que estipula: "**Artículo 3.- (...)** 2. ***Bienes de dominio público:*** *Aquellos bienes estatales destinados al uso público (...) cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los aportes reglamentarios, escuelas, (...). Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. (...)*" "***Artículo 11. Funciones, atribuciones y obligaciones de las entidades:*** *Son funciones, atribuciones y obligaciones de las entidades, las siguientes: (...) 2. Actualizar la información sobre los predios de su propiedad o los que se encuentren bajo su administración, para su registro en el SINABIP. 3. Realizar inspecciones de sus predios y de los que se encuentran bajo su administración para verificar su uso y destino a fin de lograr una eficiente gestión de los mismos. (...) 14. Adoptar todas las acciones necesarias para la defensa de los bienes de su propiedad o bajo su administración, ante todo órgano administrativo, notarial, arbitral y jurisdiccional.*

También incumplió los artículos 47, 56, 85 y 138 del capítulo VII Supervisión, de la misma normativa, que establece: "***Artículo 47.- Actuaciones a cargo de las entidades:*** *Las entidades tienen la obligación de realizar las acciones de custodia, defensa y recuperación de los predios de su propiedad o bajo su administración; así como, de verificar el cumplimiento de la finalidad o uso asignado u obligación impuesta en norma legal, o acto aprobado" (...)* "**Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales** *56.3 La custodia, defensa, recuperación judicial y extrajudicial y demás actuaciones sobre los predios estatales corresponde a las entidades propietarias; a las que tengan la administración del bien o a las que tengan competencia por norma legal" (...)* "**Artículo 85.- Preservación del fin de los predios de dominio público** *"Los predios de dominio público deben destinarse para el fin público para el cual están asignados. Las entidades que los administran deben velar por el cumplimiento de dicho fin" (...)* ***Artículo 138.- Inspección del predio*** *"138.1 La entidad efectúa la inspección del predio a efectos de verificar su estado físico, existencia de poseedores u ocupantes, edificaciones y demás características físicas relevantes.*

Adicional a ello, contravino sus obligaciones funcionales como coordinador legal en gestión de inmuebles en la dirección general de infraestructura educativa y coordinador de equipo de trabajo de gestión de bienes, establecido en el contrato administrativo de servicio n.° 091-2016/MINEDU – U.E. 024 de 15 de marzo de 2016 **(Apéndice N°109)**, que indica: *"1. Coordinar con el personal legal y técnico de DISAFIL las acciones técnicas para la gestión, administración y saneamiento de los predios asignados al Ministerio de Educación, (...) 3. Elaborar y revisar los documentos de gestión, administración y disposición de inmuebles a favor de las Entidades conformantes del Sistema de Bienes" 4) Realizar las comisiones de servicio y/o coordinaciones con las dependencias de la DIGEIE o el MINEDU, u organismos que se requiera para el desarrollo de las actividades descritas. 5) Realizar actividades complementarias que coadyuven al mejor cumplimiento de sus objetivos y funciones u otras que solicite la Dirección General de la DIGEIE. 6) Atender otras funciones que determine la Dirección General de Infraestructura Educativa".*

Así mismo incumplió las tareas asignadas al equipo de gestión de bienes de la Disafil, mediante memorándum múltiple n.° 00001-2020-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 16 de junio de 2020 **(Apéndice N°109)**, que señala: *"elaborar informes para el trámite de aprobación de actos de adquisición, administración y disposición de bienes inmuebles del*

OCI - MINEDU SUPERVISORA COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU JEFA DE COMISIÓN COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU ABOGADA COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU INGENIERO ESPECIALISTA COMISIÓN AUDITORA

ministerio. Asimismo, atenderé todos aquellos requerimientos que le sean asignados (...)"[147]; del mismo modo, inobservó las actividades asignadas mediante memorando múltiple n.° 00001-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 20 de febrero de 2023 **(Apéndice N°109)**, que indica: "*a) Evaluar y atender los requerimientos presentados por entidades públicas, personas naturales y jurídicas, o dependencias del MINEDU, respecto a los actos de administración, disposición, y adquisición de los predios e inmuebles administrados por el Sector. (...)*; así como las actividades encargadas mediante Memorándum Múltiple N.° 00008-2024-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 24 de setiembre de 2024, que indica: *"Evaluar y atender los requerimientos presentados por entidades públicas, (...)y terceros, sobre predios e inmuebles del MINEDU. Otras actividades asignadas por el Director de la Dirección de Saneamiento Físico Legal y Registro Inmobiliario"*.

Transgredió lo establecido los literales b), h) e i) del artículo 187° del Reglamento de Organización y Funciones, aprobado con Decreto Supremo n.° 001-2015-MINEDU de fecha 31 de enero de 2015, que indica: *"Artículo 187.- (...) b) Coordinar y realizar acciones de carácter técnico con las entidades que aportan donan y transfieren inmuebles a favor del Ministerio de Educación" (...). h) Supervisar y evaluar el cumplimiento de la normativa bajo el ámbito de su competencia, (...)". i) Otras que en materia de su competencia le sean asignadas por la Dirección General de Infraestructura Educativa"*.

Adicionalmente transgredió el literal d) del artículo 2° de la Ley n.° 28175, Ley Marco del Empleo Público, que señala: *"Desempeñar sus funciones con honestidad, probidad, criterio, eficiencia, laboriosidad y vocación de servicio"*; así como el literal a) del artículo 16° de la referida norma, que indica que todo empleado debe: *"a) Cumplir personal y diligentemente los deberes que impone el servicio público"*.

Los hechos expuestos configuran la presunta responsabilidad administrativa no sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría General de la República, del deber incumplido previsto en la normativa anteriormente señalada, correspondiente dar inicio al procedimiento administrativo a cargo de la Entidad.

IV. ARGUMENTOS JURÍDICOS

- Los argumentos jurídicos por presunta responsabilidad administrativa no sujetan a la potestad sancionadora de la Contraloría, de las observaciones que se señalan a continuación, están desarrollados en el **Apéndice N°2** del Informe de Auditoría.

1. "Servidores de la Disafil determinaron las valorizaciones por déficit de aporte reglamentario generando el pago de la redención en dinero a pesar de su improcedencia por superar el lote mínimo normativo y existir áreas disponibles en el proceso de habilitaciones urbanas, ocasionando que no se transfieran los terrenos a favor del Ministerio de Educación, afectando el proceso de implementación de infraestructura educativa y limitando el acceso al servicio educativo".

[147] el cual sustenta a los literales b) y h) del artículo 187° del Reglamento de Organización y Funciones, aprobado con Decreto Supremo n.° 001-2015-MINEDU de fecha 31 de enero de 2015, conforme lo señaló la directora de la Disafil, mediante memorándum múltiple n° 00001-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 20 de febrero de 2023 (Apéndice N°109).

2. "La Disafil no efectuó actos de gestión, administración, disposición y custodia de doce (12) predios de propiedad del ministerio de educación procedentes de aportes reglamentarios, que se encuentran ocupados por terceros, ocasionando que dichos predios no sean destinados para los fines educativos públicos, incumpliendo la finalidad para la que estaban destinados, así como, afectando al uso eficiente del patrimonio estatal y al adecuado funcionamiento de la administración pública".

- Los argumentos jurídicos por presunta responsabilidad penal de la observación que se señala a continuación, están desarrollados en el **Apéndice N°3**, del Informe de Auditoria

1. Funcionaria de la Disafil aprobó la valorización de Aporte Reglamentario redimido en dinero a pesar de su improcedencia por superar el lote mínimo normativo y contar con áreas disponibles para el Minedu, donde venía funcionando la I.E. "Mi Pequeño Mundo", conllevando a que se generen derechos a favor de la inmobiliaria que no correspondían y que la referida institución educativa pierda el terreno y la infraestructura para el servicio educativo de niños y niñas de 3, 4 y 5 años de edad, ocasionando perjuicio al servicio educativo y al patrimonio del ministerio de educación por un monto total de S/ 633 380,00.

V. IDENTIFICACIÓN DE PERSONAS COMPRENDIDAS EN LOS HECHOS OBSERVADOS

En virtud de la documentación sustentante, la cual se encuentra detallada en los anexos del presente Informe de Auditoría, las personas comprendidas en los hechos observados están identificados en el **Apéndice N° 1."**

VI. CONCLUSIONES

Como resultado de la Auditoría de Cumplimiento practicado a la Dirección General de Infraestructura Educativa-Digeie, se formulan las conclusiones siguientes:

1. La Dirección de Saneamiento Físico Legal y Registro Inmobiliario – Disafil aprobó la valorización de Aporte Reglamentario en dinero a favor del Ministerio de Educación, mediante Resolución Directoral n.° 017-2016-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 22 de marzo de 2016 a un valor arancelario, por S/ 30,310.46, correspondiente a un área de 886.53 m² ubicado en el lote 15 de la Mz. C de la Urbanización Manzanares, en el distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, para la redención en dinero del predio asignado, a pesar que estaba destinado al Minedu en anterior aprobación de habilitación urbana, y no procedía la redención al no cumplir los supuestos legales, pues dicho terreno superaba el área mínimo normativo, contaba con área disponible para ser transferido en terreno el Aporte Reglamentario obligatorio para el servicio complementario de educación, y más aún generó la pérdida de dicho predio en que venía funcionando desde el año 2009 al 2014 la institución educativa pública por PRONOEI y desde del 2015 por la I.E. "Mi Pequeño Mundo" brindando servicios de educación a niños y niñas de 3,4 y 5 años de edad, del cual tenía pleno conocimiento la directora de la Disafil, conforme se evidencia en el informe de campo n.° 003-2015- MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL-MRL de 30 de junio de 2015; advirtiéndose que dicha redención favoreció a la Inmobiliaria ICOESA.

Antes de la aprobación de la acotada valorización, la citada inmobiliaria el 7 de diciembre de 2015, efectuó la venta del predio (Aporte Reglamentario destinado a Educación), cuando aún estaba funcionando la I.E. "Mi Pequeño Mundo" por $ 100 000,00 dólares, por un área de 1111.08 m2, en el que estaba incluido el Aporte Reglamentario del Minedu que es de 886.53m2; en ese sentido, la venta efectuada por metro cuadrado (m2) fue por $ 90,002 y de acuerdo al predio de aporte que es de 886.43 m2, el costo del predio asciende a $79 780,47 dólares, cuyo equivalente en soles según el tipo de cambio a esa fecha (Compra 3.371)[148] es de S/ 268 939,97, advirtiéndose con ello, que la Inmobiliaria no tenía la intención de entregar el Aportes Reglamentarios al Minedu, además, en dicho predio para el funcionamiento de la referida I.E. tanto el Pronied y la UGEL N°2 invirtieron en módulos educativos, equipamiento y mobiliarios, así como el cerco perimétrico, por un monto de S/ 364 440,03[149].

Con la aprobación y posterior pago de la valorización por el supuesto déficit del Aporte Reglamentario, permitió que se genere un derecho a favor de la Inmobiliaria de ICOESA, ya que le posibilitó, entre otros, inscribir la independización del lote 15 de la Mz. C en los registros públicos a favor de dicha inmobiliaria y en consecuencia la inmobiliaria solicitó la desocupación íntegra del predio donde venía funcionando la I.E. "Mi Pequeño Mundo", concretándose su reubicación en el presente periodo 2025, en las instalaciones de otra institución educativa (I.E. Mi Nuevo Saber), generando que el Minedu pierda el predio, el centro educativo y se deje sin uso el equipamiento instalado y los mobiliarios, que a la fecha se encuentran en proceso de deterioro, sin cumplir el objetivo educativo para el cual fueron adquiridos, incumpliendo la finalidad pública y el perjuicio al patrimonio de la Entidad, poniendo en evidencia una grave afectación patrimonial y funcional al Estado; generando un perjuicio al servicio educativo y al patrimonio del Minedu por un monto total de S/ 633 380,00.

Lo expuesto, incumple lo establecido en el numeral 1 del artículo 3° de la Ley n.° 29090 y su modificatoria por la Ley 29898, artículos 13 y 80° de la Ley n.° 28044-Ley General de Educación, numerales 1.1. del artículo IV, artículos 3°, 6° y 8° de la Ley N° 27444 - Ley el Procedimiento Administrativo General, el artículo 9° de la Norma TH 010 del Decreto Supremo n.° 011-2006-VIVIENDA, que aprueba 66 Normas Técnicas del Reglamento Nacional de Edificaciones RNE, el artículo 27° de la Norma técnica GH.020 del Decreto Supremo n.° 006-2011-VIVIENDA, que modifica cuatro Normas Técnicas del Reglamento Nacional de Edificaciones, artículos 2° y 53° del Decreto Supremo N° 011-2012-ED que aprueba el Reglamento de la Ley N° 28044 Ley General de Educación; artículo 1° del Decreto de Urgencia N.° 025-96, Artículo 4°, 8°, 10° y 13° de la Ordenanza N.° 836-MML y el Anexo n.° 2 - Cuadro n.° 01 del artículo 1° de la Ordenanza Municipal n.° 1015 – MML.

La situación expuesta, se produjo debido al accionar de la directora de la Disafil, ya que validó los documentos que sustentaron la aprobación de la valorización a valor arancelario generando que se dé el pago de redención en dinero por el supuesto déficit de Aporte

148 Compra 3.371 el 7 de diciembre de 2015 según la Superintendencia de Banca y Seguros - SBS.
149 Por las intervenciones realizadas por PRONIED, que son dos (2) aulas modulares equipamiento y mobiliario es S/ 336 936,00 y por las intervenciones realizadas por la UGEL N°2 es de S/ 27 504,03

Reglamentario, a pesar de su improcedencia, ya que superaba el lote mínimo normativo, contaba con área disponible, además, se encontraba en posesión y venía funcionando la I.E. Mi Pequeño Mundo para niños y niñas de 3,4 y 5 años de edad, desde marzo de 2015 y antes de ello funcionaba el PRONOEI (del mismo nombre) desde el año 2009.
(Observación n.°1)

2. La Dirección de Saneamiento Físico Legal y Registro Inmobiliario – Disafil, a través de funcionario y servidores, determinaron la valorización por el déficit de Aporte Reglamentario y solicitaron el pago por la redención en dinero a valor arancelario, de dos (2) predios ubicados en Lurigancho Chosica y Carabayllo, con áreas de 1731,29m2 y 435.06m2, respectivamente, pese a que en dichas habilitaciones se contaban con áreas disponibles para que sean otorgadas al Minedu, además superaban el área de lote mínimo normativo con zonificación de RDM de 90m2 tipo 4 / 160m2 tipo 3, respectivamente, por lo que no procedía la redención; no obstante, fue redimido en dinero, a pesar que la normativa expresamente establece que solo se puede efectuar la redención, cuando el área de aporte sea menor al área mínima requerida y cuando no existan áreas disponibles en un proceso de habilitación; ocasionando que afecte al servicio educativo por cuanto se impidió que en estos terrenos se pueda implementar una infraestructura educativa pública y se limite el acceso al servicio educativo público.

   Lo expuesto, incumple lo establecido en el artículo 9° de la Norma TH 010 del Decreto Supremo n.° 011-2006-VIVIENDA, que aprueba 66 Normas Técnicas del Reglamento Nacional de Edificaciones RNE, artículo 27° de la Norma técnica GH.020 del Decreto Supremo n.° 006-2011-VIVIENDA, que modifica cuatro Normas Técnicas del Reglamento Nacional de Edificaciones; artículo 1 del Decreto de Urgencia n.° 025-96 Dictan normas sobre aportes reglamentarios que deben entregar al Ministerio de Educación las personas que desarrollen procesos de habilitación urbana para fines de vivienda; así como el artículo 10° de la Ordenanza Municipal N° 836-MML- Establecen aportes reglamentarios para las habilitaciones urbanas en la provincia de Lima.

   Esta situación se originó por la negligencia de la funcionaria y servidores de la Disafil, al no haber aplicado la normativa respecto a la procedencia para el pago de las valorizaciones de Aportes Reglamentarios redimidos, ya que calcularon y validaron por concepto de redención de Aporte Reglamentario sin realizar una adecuada evaluación del cumplimiento de la normativa vigente sobre habilitaciones urbanas, ni tampoco verificaron si los predios contaban con áreas físicamente disponibles para ser entregadas y si cumplían con los parámetros de área mínima establecidos por la zonificación correspondiente.
   (Observación n.°2)

3. Se ha identificado que doce (12) predios saneados y transferidos a favor del Ministerio de Educación, en calidad de Aportes Reglamentarios, los cuales, conforme a Ley son inalienables, imprescriptibles e inembargables; sin embargo, actualmente se encuentran indebidamente ocupados por terceros, entre los ocupantes se incluyen viviendas particulares, capillas, un mercado, colegios privados, áreas deportivas e incluso una entidad pública; a pesar de que diversas dependencias, como la UGEL N.° 2, la UGEL N.° 7 y la Dirección Regional de Educación del Callao (DREC), han comunicado formalmente

la necesidad de contar con dichos terrenos para atender la creciente demanda del servicio educativo público. La ocupación irregular ha impedido que estos predios sean destinados a su finalidad pública, como es la implementación de infraestructura educativa pública, vulnerando el principio de la finalidad pública a la que estaban destinados como patrimonio del Estado, afectando no solo el uso eficiente del patrimonio estatal, sino también el adecuado funcionamiento del sistema de gestión educativa y administrativa.

Los hechos revelados, incumplen artículo 17-G, de la Ley 32019 Ley que fortalece y promueve el saneamiento físico – legal de propiedad estatal, artículos 11, 28 y 31 del Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, artículo 3, 11, 47, 56, 85 y 138, así como el Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA que aprueba el Reglamento de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado con, publicado el 11 de abril de 2021.

Lo expuesto, se originó ante la falta de acciones oportunas y efectivas por parte de los órganos responsables de la administración, custodia y protección de los predios del Minedu, notándose la ausencia de mecanismos adecuados para la custodia, recuperación posesoria y defensa legal de dichos bienes, lo que ha permitido su ocupación progresiva por terceros ajenos a la Entidad.
(Observación n.°3)

4. El predio destinado como Aporte Reglamentario para fines educativos, ha sido destinado para otros usos, lo cual representa una afectación al patrimonio del Minedu y compromete la finalidad pública. Esta situación vulnera el marco normativo vigente y limita el acceso y la calidad del servicio educativo que debería beneficiarse de dicho espacio; no obstante, la Procuraduría Pública viene requiriendo información a la Disafil para este efecto, y de corresponder iniciaría las acciones legales.
(Aspectos relevantes 1.6.1)

5. Instituciones educativas públicas, vienen brindando servicios educativos desde hace seis (6) y diez años (10), en predios que no cuentan con saneamiento físico legal, con el riesgo de que podrían ser desalojados; esta falta de titularidad pondría en riesgo la continuidad del servicio educativo, ya que están propensos a un posible desalojo; asimismo, la Disafil no cuentan con un plan de saneamiento físico legal, pese a que cuentan con procedimientos especiales para su ejecución.

Lo expuesto no es concordante, con lo establecido en el numeral 2.1 planeamiento de la administración de riesgos, aprobado mediante Resolución de Contraloría n.° 320-2006-CG que aprueba las Normas de Control Gubernamental, el artículo 2° de la Ley N° 31318 - Ley que regula el saneamiento físico-legal de los bienes inmuebles del Sector Educación destinados a instituciones educativas públicas; del mismo los artículos 21 y 24 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; así como, el artículo 6 del Reglamento de la Ley N° 31318, Ley que regula el Saneamiento Físico Legal de Bienes Inmuebles del Sector Educación destinados a Instituciones Educativas Públicas, aprobado con Decreto Supremo N° 011-2022-MINEDU.

La situación comentada, afectaría de manera adversa la finalidad de la entrega de terrenos de Aportes Reglamentarios que es la construcción de centros educativos y por ende su funcionamiento en la finalidad de proporcionar el servicio educativo público; debido a que la Entidad no viene efectuando acciones para el saneamiento físico legal, ni cuentan con un planeamiento para su ejecución.
(Deficiencias de control interno n.°2.1)

6. La información que se encuentra en el SGBI y que fueron registradas por la Disafil, en muchos casos no se encuentran con datos actualizados y/o acorde con la realidad, pese a que figura que fueron actualizados en los periodos del 2002 al 2024; asimismo, algunos predios no cuentan con sus expedientes (legajos) lo cual impide verificar la trazabilidad de su situación técnica, legal y administrativo y otros predios cuentan con acciones inconclusas, ya que se verificó que la Disafil y/o Digeie efectuaron diversas solicitudes a otras dependencias, sin que sean respondidos, reflejando con ello, la carencia de seguimiento integral sobre los actuados.

   Lo expuesto no es concordante, con lo establecido en las Normas de Control Interno aprobadas mediante Resolución de Contraloría General n.° 320-2006-CG. La situación comentada, afecta la confiabilidad de la información para la toma de decisiones en la administración de los predios, lo cual podría generar riesgos legales al Minedu, debido a la falta de actualización de la información de los predios, así como un seguimiento oportuno y permanente.
   (Deficiencias de control interno n.°2.2)

7. En el registro del SGBI y la verificación física realizada por la comisión auditora, existen predios saneados e inscritos en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp) a nombre del Ministerio de Educación, que no cuentan con acciones efectivas de cautela y custodia, incluso desde el año 2004; habiéndose constatado, un total de treinta y un (31) predios que se encuentran en condiciones que comprometen su seguridad y finalidad educativa; de los cuales, diecisiete (17) predios presentan áreas libres, aparentemente en estado de abandono; ocho (8) predios cuentan con áreas verdes sin delimitación ni identificación; seis (6) predios están siendo utilizados como áreas deportivas provisionales; y ninguno de estos predios cuenta con cerco perimétrico, señalética o letreros que identifiquen su titularidad por parte del Minedu.

   Lo expuesto no es concordante con lo establecido en las Normas de Control Interno aprobadas mediante Resolución de Contraloría General n.° 320-2006-CG; del mismo modo, el artículo 28 del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; así como, los artículos 11°, 47° y 85° del Reglamento de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado con Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA. La situación comentada, genera un riesgo latente de invasión por terceros y de desvío de su uso exclusivo para la construcción de centros educativos públicos, afectando directamente la finalidad educativa para la cual fueron destinados; debido a la falta de medidas implementación de medidas de protección física y señalización que aseguren la identificación y delimitación de los terrenos desde el momento de su incorporación al patrimonio del Minedu.
   (Deficiencias de control interno n.°2.3)

OCI - MINEDU SUPERVISORA COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU JEFA DE COMISIÓN COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU ABOGADA COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU INTEGRANTE COMISIÓN AUDITORA

8. Servidores de la Disafil encargados de las actividades relativas a la gestión de los bienes estatales no cuenta con certificaciones de parte de SBN, incumpliendo lo dispuesto en el numeral 1.6 Normas de Control Interno, aprobadas con la Resolución de Contraloría n.° 320-2006-CG, artículo 37 del Texto único Ordenado de la Ley n.° 29151, Ley general de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA, artículo 52° del Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA de 11 de abril de 2021 que aprueba el Reglamento de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y el artículo 1° de la Resolución n.° 0034-2022/SBN de 8 de abril de 2022, modifican la Primera Disposición Complementaria y Final de la Directiva N° 00002-2021/SBN, denominada "Disposiciones para el Desarrollo de Capacidades y Certificación de Profesionales y Técnicos encargados de la Gestión de Predios Estatales.

   La situación comentada, genera que se afecte la calidad de la información que se debe cautelar para la toma de decisiones sobre los predios administrados; situación que se produce debido a la ausencia de procedimientos internos o mecanismos de control que establezcan la obligatoriedad de las competencias profesionales para los servidores que intervienen en la gestión de predios y así dar cumplimiento a la normativa de la materia. **(Deficiencias de control interno n.°2.4)**

9. Instrumentos de gestión se encuentran desactualizados, ya que los servidores vienen realizando funciones y obligaciones con normativas de carácter general, contratos y términos de referencia, inobservando lo establecido en el numeral 3.1 de las normas básica de las Normas de Control Interno, aprobadas con Resolución de Contraloría n.° 320-2006-CG; generando el riesgo que los servidores de la Disafil inobserven sus responsabilidades en la administración de predios y el logro de la finalidad pública, además de afectar a la administración eficiente de predios; situación que se produce ante la falta de actualización y aprobación de instrumentos de gestión, procedimientos, entre otros. **(Deficiencias de control interno n.°2.5)**

VII. RECOMENDACIONES

Al titular del Ministerio de Educación:

En uso de las atribuciones conferidas en el literal b) del artículo 15° de la Ley n.° 27785, con el propósito de coadyuvar a la mejora de la capacidad y eficiencia de la entidad en la toma de decisiones y en el manejo de sus recursos, se formulan las recomendaciones siguientes:

1. Disponer que a través de las dependencias correspondientes y en el marco de sus competencias, se actualicen los instrumentos de gestión institucional, reflejando la estructura organización actual, así como las funciones y/o actividades específicas que vienen ejecutando los servidores de la Disafil, con la finalidad que tener asignaciones claras de responsabilidades y contribuir a una gestión predial más eficiente por parte del Minedu. **(Conclusión n.°9)**

Al director de la Dirección General de Infraestructura Educativa

2. Implementar procedimientos complementarios, debidamente aprobados por la unidad competente, para la tramitación de valorizaciones por déficit de Aporte Reglamentario a favor del Minedu, producto de las habilitaciones urbanas. Dichos procedimientos no deben limitarse a la verificación de la existencia documental; sino que las decisiones deben estar debidamente motivadas y sustentadas legal y técnicamente, e incluir la comprobación efectiva de la inexistencia de las áreas para Aportes Reglamentarios, con la finalidad de asegurar el cumplimiento de las condiciones establecidas en la norma y que se garantice la entrega de los aportes obligatorios a favor el Minedu de acuerdo a las normas vigentes y para la finalidad pública establecida.
(Conclusiones n.°1 y 2)

3. Implementar un plan con un cronograma de las acciones de recupero en coordinación con la Procuraduría Pública y las instancias competentes, para la recuperación de los predios de titularidad y administración de Minedu, que vienen siendo ocupados indebidamente por terceros; que incluya el seguimiento a los requerimientos de información emitidos durante el proceso, así como, implementen las medidas para la custodia y uso eficiente de los predios, que son de titularidad y administración del Minedu; del mismo modo, se deberán definir procedimientos formales que permitan a los servidores responsables dar seguimiento continuo a los procesos de recuperación, hasta la efectiva toma de posesión por parte del Minedu, asegurando así el cumplimiento de la finalidad pública.
(Conclusión n.°3)

4. Comunicar a las DRE y UGEL que la evaluación y procedencia de la suscripción de convenios respecto a los predios e inmuebles, es competencia del Minedu, a fin de evitar un uso distinto al servicio educativo público y se cumpla con el destino exclusivo de construcción de centros educativos públicos.
(Conclusión n.°4)

5. Efectuar el seguimiento a las acciones de recupero en coordinación con la Procuraduría Pública y las instancias competentes, a fin de recuperar el predio con código de inmueble – CI 1101010136 ocupado por el Centro de Salud mental comunitario "Cristo Moreno de Luren"
(Conclusión n.°4)

6. Implementar un cronograma para el saneamiento físico legal de los predios que se encuentran en posesión y en funcionamiento las instituciones educativas públicas, y que habían sido destinas como aporte reglamentario a favor del Minedu, a fin de que se cumpla con la cesión y transferencia de dichos Aportes Reglamentarios para la continuidad del servicio educativo.
(Conclusión n.°5)

7. Implementar un plan integral de actualización de la información de los predios en el SGBI, el cual deberá incluir un cronograma, detallado, plazos definidos, actividades específicas, metas, asignación de responsabilidades, documentos que sustenten técnica y legalmente de dicho proceso, que cuenten con sus expedientes (legajos), seguimiento

OCI - MINEDU SUPERVISORA COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU JEFA DE COMISIÓN COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU ABOGADA COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU INTEGRANTE ESPECIALISTA COMISIÓN AUDITORA

correspondiente, entre otros. Todo ello con el objetivo de contar con información actualizada, confiable y oportuna que sirva de base para una adecuada toma de decisiones en materia de gestión predial.
(Conclusión n.°6)

8. Implementar un plan de forma coordinada con las UGEL y/o DRE y de ser el caso, con otras autoridades, a fin de proceder con la identificación de los predios a nombre del Minedu y adoptar acciones concretas que permitan salvaguardar las propiedades y evitar posibles invasiones a los citados predios.
(Conclusión n.°7)

9. Disponer que el personal profesional y técnico que interviene directamente en las actividades vinculadas a la gestión de predios que, en razón a sus funciones y en la aplicación de las normas del Sistema Nacional de Bienes Estatales – SBNE, cuente con la certificación otorgada por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), a fin de que se garantice la competencia técnica calificada y profesional en el desarrollo de dichas funciones.
(Conclusión n.°8)

Al Titular del Ministerio de Educación:

10. Realizar las acciones tendentes a fin que el órgano competente efectúe el deslinde de las responsabilidades que correspondan, de los funcionarios y servidores públicos de la Dirección de Saneamiento Físico Legal y Registro Inmobiliario-Disafil, comprendidos en el hecho observado del presente Informe de Auditoría, de acuerdo a las normas que regulan la materia.
(Conclusión n.° 2 y 3)

A la Procuraduría Pública Especializada en Delitos de Corrupción:

11. Iniciar las acciones legales penales, contra la funcionaria comprendida en los hechos de la **observación n.°1** del Informe de Auditoría con la finalidad que se determinen las responsabilidades que correspondan.
(Conclusión n.° 1)

VIII. APÉNDICES

Apéndice n.° 1	:	Relación de personas comprendidas en la observación.
Apéndice n.° 2	:	Argumentos jurídicos por presunta responsabilidad administrativa no sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría.
Apéndice n.° 3		Argumentos jurídicos por presunta responsabilidad penal.
Apéndice n.° 4	:	Documento impreso con firma digital del oficio n.° 0500-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 31 de marzo de 2025 e Informe n.° 00420-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 31 de marzo de 2025.

Apéndice n.° 5	:	Ficha de inspección n.° 074 de 29 de mayo de 2025
Apéndice n.° 6	:	Copia simple del oficio n.° 1321-2022-GORE-ICA-DRE-DG/D de 11 de julio de 2022, y copia simple del informe n.° 087-2022-DGI/UIE de 9 junio de 2022
Apéndice n.° 7	:	Copia simple del convenio de cooperación interinstitucional el 4 de agosto de 2022
Apéndice n.° 8	:	Documento impreso con firma digital del oficio n.° 00390-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 27 de enero de 2023
Apéndice n.° 9	:	Documento impreso con firma digital del oficio n.° 08753-2025-MINEDU/DM-PP de 4 de junio de 2025 con fecha de recepción 4 de junio de 2025
Apéndice n.° 10	:	Ficha de Inspección n.° 035, 068 y 073-2025 de 6, 15 y 29 de mayo de 2025
Apéndice n.° 11	:	Documento impreso con firma digital del oficio n.° 00074-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 15 de enero de 2025 y adjuntos impreso con firma digital del informe n.° 00035-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 14 de enero de 2025
Apéndice n.° 12	:	Documento impreso con firma digital del oficio n.° 00942-2021-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 30 de marzo de 2021
Apéndice n.° 13	:	Documento impreso con firma digital del oficio n.° 0771-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 16 de mayo de 2025, que adjunta el informe N.° 00652-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 16 de mayo de 2025.
Apéndice n.° 14	:	Fichas de inspección 008-2025 de 23 de abril de 2025 Fichas de inspección 014-2025 de 14 de abril de 2025 Fichas de inspección 015-2025 de 25 de abril de 2025 Fichas de inspección 020-2025 de 28 de abril de 2025 Fichas de inspección 026-2025 de 29 de abril de 2025 Fichas de inspección 029-2025 de 30 de abril de 2025 Fichas de inspección 030-2025 de 30 de abril de 2025 Fichas de inspección 065-2025 de 15 de mayo de 2025 Fichas de inspección 067-2025 de 15 de mayo de 2025 Fichas de inspección 034-2025 de 6 de mayo de 2025 Fichas de inspección 046-2025 de 8 de mayo de 2025 Fichas de inspección 048-2025 de 8 de mayo de 2025 Fichas de inspección 049-2025 de 8 de mayo de 2025 Fichas de inspección 053-2025 de 13 de mayo de 2025 Fichas de inspección 054-2025 de 13 de mayo de 2025 Fichas de inspección 072-2025 de 29 de mayo de 2025 Fichas de inspección 076-2025 de 29 de mayo de 2025
Apéndice n.° 15	:	Fichas de inspección 002-2025 de 21 de abril de 2025 Fichas de inspección 009-2025 de 23 de abril de 2025 Fichas de inspección 012-2025 de 23 de abril de 2025 Fichas de inspección 025-2025 de 29 de abril de 2025 Fichas de inspección 036-2025 de 6 de mayo de 2025 Fichas de inspección 047-2025 de 8 de mayo de 2025 Fichas de inspección 050-2025 de 8 de mayo de 2025

OCI - MINEDU SUPERVISORA COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU JEFA DE COMISIÓN COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU ABOGADA COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU INTEGRANTE ESPECIALISTA COMISIÓN AUDITORA

		Fichas de inspección 055-2025 de 13 de mayo de 2025
Apéndice n.° 16	:	Fichas de inspección 023-2025 de 29 de abril de 2025 Fichas de inspección 027-2025 de 29 de abril de 2025 Fichas de inspección 028-2025 de 30 de abril de 2025 Fichas de inspección 063-2025 de 15 de mayo de 2025 Fichas de inspección 066-2025 de 15 de mayo de 2025 Fichas de inspección 052-2025 de 13 de mayo de 2025
Apéndice n.° 17	:	Documento impreso con firma digital del oficio n° 00456-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE de fecha 24 de marzo de 2025 e informe n.° 00389-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 24 de marzo de 2025
Apéndice n.° 18	:	Documento impreso con firma digital del informe n.° 00974-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 04 de julio de 2025
Apéndice n.° 19	:	Documento impreso con firma digital del memorando múltiple n.° 00008-2024-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 24 de setiembre de 2024
Apéndice n.° 20	:	Documento impreso con firma digital del oficio n.° 0855-2025-MINEDU/SPE-OPEP de 23 de abril de 2025 e informe n.° 00091-2025-MINEDU/SPE-OPEP-UNOME de 22 de abril de 2025.
Apéndice n.° 21	:	Documento impreso con firma digital del oficio n.°00116-2025-MINEDU/SPE-OPEP-UNOME de 27 de marzo de 2025
Apéndice n.° 22	:	Documento impreso de correo electrónico el 14 de marzo de 2024
Apéndice n.° 23	:	Documento impreso de correo electrónico institucional de 17 de marzo de 2025
Apéndice n.° 24	:	Documento impreso de la resolución N.° 344-97-MML-DMDU de 15 de diciembre de 2017
Apéndice n.° 25	:	Copia fedateada de resolución de alcaldía N.° 2314-2002-AL/MDSMP de 7 de octubre de 2002, y copia simple de informe n.° 11-2018-MFH-SGHUySFL-GDU-MDSMP de 25 de enero de 2018
Apéndice n.° 26	:	Copia simple de resolución de subgerencia n.° 441-2014-SGCHU-GDU-MDSMP de 29 de diciembre de 2014 y adjuntos en copia simple Plano N.° 159-2014-SGCHU-GDU-MDSMP
Apéndice n.° 27	:	Copia fedateada de la resolución de subgerencia n.° 453-2015-SGCHU-GDU-MDSMP de 10 de julio de 2015 y plano n.° 043-2015-SGCHU-GDU-MDSMP
Apéndice n.° 28	:	Copia fedateada de la declaración jurada de pago de aportes de 10 de diciembre de 2014
Apéndice n.° 29	:	Copia fedateada del acta de donación de 22 de junio de 2014
Apéndice n.° 30	:	Documento impreso de la ficha escale PRONOEI Mi Pequeño Mundo
Apéndice n.° 31	:	Copia fedateada de la resolución directoral regional n.° 001628-2015-DRELM de 5 de marzo de 2015.
Apéndice n.° 32	:	Documento impreso de la ficha escale I.E Mi Pequeño Mundo
Apéndice n.° 33	:	Copia fedateada del informe de campo n.° 003-2015-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL-MRL de 30 de junio de 2015
Apéndice n.° 34	:	Copia fedateada de la partida electrónica n.° 00307904, ficha n.° 108178 de la empresa Inmobiliaria Constructora "Los Edificadores" S.A. ICOESA

Apéndice n.° 35	:	Copia simple del contrato de compra venta de terreno de 7 de diciembre de 2015.
Apéndice n.° 36	:	Copia certificada del oficio n.° 017-2025-SGRTYCD-GAT/MDSMP de 18 de junio de 2025 y adjuntos en copia certificada.
Apéndice n.° 37	:	Documento impreso de la ordenanza municipal n.° 1015-MML de 20 de abril de 2007
Apéndice n.° 38	:	Copia fedateada de la carta n.° 007-2016-ICOESA-GG de 17 de febrero de 2016
Apéndice n.° 39	:	Copia fedateada de la hoja de ruta MPA2016-EXT-0035587 de 22 de febrero de 2016 y adjunto documento impreso
Apéndice n.° 40	:	Copia fedateada del informe de legal n.° 016-2016-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL-RSP de 15 de marzo de 2016
Apéndice n.° 41	:	Copia fedateada del informe n.° 1433-2017-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 28 de diciembre de 2017
Apéndice n.° 42	:	Copia fedateada de la resolución directoral N.° 017-2016-MINEDU/VMGI-DIGEIE, de 22 de marzo de 2016
Apéndice n.° 43	:	Copia simple del oficio n.° 152-2018-MINEDU/SG-OTEPA de 25 de enero de 2018 e informe n.° 027-2018-MINEDU/SG-OTEPA de 25 de enero de 2018
Apéndice n.° 44	:	Documento impreso con firma digital del oficio n.° 08254-2025-MINEDU/DM-PP de 28 de mayo de 2025 con fecha de recepción de 28 de mayo de 2025 y copia fedateada del oficio n.° 16003-2018-MINEDU/PP de 12 de octubre de 2018
Apéndice n.° 45	:	Copia fedateada del informe de valorización de aporte n.° 015-2016-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL-LGCM de 17 de marzo de 2016
Apéndice n.° 46	:	Documento impreso con firma digital del informe técnico n.° 001-2025-MINEDU/OCI-FRFA de 14 de julio de 2025
Apéndice n.° 47	:	Documento impreso con firma digital del Oficio n.° 00449-2025-MINEDU/SG-OGA-OT de 18 de junio de 2025 - Copia fedateada de la factura n.° 001-0015035, de 1 de abril de 201 - Copia fedateada del recibo de ingreso n.° 0027135 de 1 de abril de 2016 - Copia fedateada de la liquidación de ingresos de 01 de abril de 2016 - Copia fedateada de la constancia de depósito emitido por el Banco de la Nación, a la cuenta corriente N.° 642703 de 31 de marzo de 2016
Apéndice n.° 48	:	Copia fedateada del informe n.° 072-2016-MINEDU/VMGI-DIGEIE-JVM de 4 de julio de 2016, inscripción de registro de predios partida n.° 43980297
Apéndice n.° 49	:	Copia fedateada del oficio n.° 1653-2016-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 6 de julio de 2016
Apéndice n.° 50	:	Copia fedateada del oficio n.° 1644-2016-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 6 de julio de 2016
Apéndice n.° 51	:	Copia fedateada de la carta n.° 022-2016-ICOESA-GG de 5 de agosto de 2016
Apéndice n.° 52	:	Copia simple de la carta notarial n.° 011-2016-GG-ICOESA de 7 de diciembre de 2016

Apéndice n.° 53	:	Copia fedateada del oficio n.° 037- 2017-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 6 de enero de 2017 e informe de saneamiento n.° 006-2017-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL-JVM de 4 de enero de 2017
Apéndice n.° 54	:	Copia simple del informe n.° 059-2017-MINEDU-UGEL.02-AAJ de 13 de enero de 2017
Apéndice n.° 55	:	Copia simple del oficio n.° 11160-2017/MINEDU/DRELM/UGEL02/ASGESE de 11 de julio de 2017 e informe n.° 146-2017/MINEDU/DRELM/UGEL02/ASGESE
Apéndice n.° 56	:	Copia simple del oficio n.° 11162 2017/MINEDU/DRELM/UGEL02/ASGESE
Apéndice n.° 57		Copia fedateada del informe n.° 30-2018-MINEDU/VMGI-PRONIED-UGEO.EEPRE-CECA de 22 de enero de 2018
Apéndice n.° 58	:	Copia fedateada del oficio n.° 387-2018-MINEDU/VMGI-PRONIED de 23 de enero de 2018.
Apéndice n.° 59	:	Copia simple de la solicitud de conciliación (Exp. 582-2018 de 8 de marzo de 2018)
Apéndice n.° 60	:	Copia simple del documento s/n de 6 de marzo de 2018
Apéndice n.° 61	:	Copia fedateada de la carta n.° 001-2025-ICOESA-GG de 11 de febrero de 2025
Apéndice n.° 62	:	Documento impreso con firma digital del oficio n.° 00864-2025-MINEDU/VMGI-DRELM-UGEL02/DIR-ASGESE de 17 de febrero de 2025.
Apéndice n.° 63	:	Documento impreso confirma digital del oficio n.° 00907-2025-MINEDU/VMGI-DRELM-UGEL02/DIR-ASGESE de 19 de febrero de 2025
Apéndice n.° 64	:	Documento impreso con firma digital oficio n.° 00908-2025-MINEDU/VMGI-DRELM-UGEL02/DIR-ASGESE de 19 de febrero de 2025
Apéndice n.° 65	:	Copia notarial del acta de acuerdo según la asamblea general de 23 de febrero de 2025
Apéndice n.° 66	:	Copia fedateada del oficio n.° 01157-2025-MINEDU/VMGI-DRELM-UGEL02/DIR-ASGESE de 4 de marzo de 2025
Apéndice n.° 67	:	Copia fedateada de la entrevista n.° 034-2025-MINEDU/OCI de 11 de junio de 2025
Apéndice n.° 68	:	Copia fedateada de la carta n.° 004-2025-ICOESA-GG de 4 de marzo de 2025
Apéndice n.° 69	:	Documento impreso con firma digital del oficio n.° 00597-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 6 de marzo de 2025
Apéndice n.° 70	:	Documento impreso con firma digital del oficio n.° 02129-2025-MINEDU/VMGI-DRELM-UGEL02/DIR-ASGESE de 15 de abril de 2025 e informe n.° 00134-2025-MINEDU/VMGI-DRELM-UGEL02/DIR-ASGESE-ECIE de 14 de abril de 2025
Apéndice n.° 71	:	Copia fedateada de la ficha de inspección n.° 44-2025 de 7 de mayo de 2025
Apéndice n.° 72	:	Copia fedateada del acta n.° 002-2025-MINEDU/OCI de 5 de junio de 2025
Apéndice n.° 73	:	Documento impreso con firma digital del oficio n.° 000557-2025-MINEDU-VGMI-PRONIED-OPP de 10 de junio de 2025 e informe n.° 048-2024-CEBG-MINEDU-VGMI-PRONIED-UGME 10 de junio de 2025

OCI - MINEDU SUPERVISORA COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU JEFA DE COMISIÓN COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU ABOGADA COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU INTEGRANTE ESPECIALISTA COMISIÓN AUDITORA

Apéndice n.° 74	:	Documento impreso con firma digital del oficio n.° 00353-2025-MINEDU/VMGI-DREL-UGEL02-DIR de 3 de julio de 2025 - Copia fedateada de la orden de servicio n.° 0000450 de 28 de diciembre de 2023 - Copia fedateada de factura electrónica n.° E001-388 de 28 de diciembre de 2023 - Copia fedateada del comprobante de pago n.° 124 de 15 de enero de 2024 - Copia fedateada del comprobante de pago n.° 125 de 15 de enero de 2024
Apéndice n.° 75	:	Copia simple del oficio n.° 037-2025/I.E.MPM de 30 de mayo de 2025 y adjuntos en copia simple
Apéndice n.° 76	:	Copia fedateada de las entrevistas n.°s del 001 al 015 y del 016 al 033 de 3 y 11 de junio de 2025, respectivamente.
Apéndice n.° 77	:	Copia fedateada del acta n.° 001-2025-MINEDU/OCI de 5 de junio de 2025
Apéndice n.° 78		Cédulas de notificación, cédulas de notificación electrónica y cargo de notificación.
Apéndice n.° 79		Documentos que acreditan el vínculo laboral y designación de la señora Marlene Isabel Vizcarra Gallardo - Documento impreso de la resolución ministerial n.° 068-2016-MINEDU de 9 de febrero de 2019 - Copia fedateada del contrato administrativo de servicios n.° 0004-2016/MINEDU-U.E. 024/F de 4 de marzo de 2016 - Copia fedateada del anexo de solicitud de contratación de funcionario (funciones) - Copia fedateada del addendum n.° 001 de 30 de diciembre de 2016 - Copia simple de la resolución ministerial n.°215-2017-MINEDU de 6 de abril de 2017
Apéndice n.° 80		Documento impreso del reglamento de organización y funciones, aprobado con decreto supremo n.° 001-2015-MINEDU de 31 de enero de 2015 (artículos 186° y 187°)
Apéndice n.° 81	:	Documento impreso con firma digital oficio n.° 01051-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 24 de junio de 2025 y oficio n.° 1121-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 1 de julio de 2025
Apéndice n.° 82	:	Copia fedateada documento s/n de 11 de octubre de 2022
Apéndice n.° 83	:	Copia fedateada de la resolución proyecto de habilitación urbana ejecutada en vía de regularización n.° 007-2016-MDLCH-GROPI de 01 de agosto de 2016 y resolución de sub gerencia N° 019-2022/MDL-GROPI-SGHUyOP de fecha 05 de mayo de 2022
Apéndice n.° 84	:	Copia fedateada del informe n.° 00147-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 24 de enero de 2023
Apéndice n.° 85	:	Copia fedateada del oficio n.° 00327-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 24 de enero de 2023
Apéndice n.° 86	:	Documento impreso de la factura electrónica n.° E001-135 de 2 de febrero de 2023

Apéndice n.° 87	:	Documento impresión del correo electrónico institucional de 26 de noviembre de 2021
Apéndice n.° 88	:	Documento impreso con firma digital del memorando n.° 00085-2022-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DESAFIL de 8 de julio de 2022
Apéndice n.° 89	:	Copia fedateada del informe n° 00230-2022-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DINOR de 25 de julio de 2022 y copia simple de la hoja de Ruta del expediente DISAFIL2022-INT-0135228
Apéndice n.° 90	:	Copia fedateada de la ficha de inspección n.° 81-2025 de 8 de julio de 2025
Apéndice n.° 91	:	Documento impreso con firma digital del informe técnico n.° 002-2025-MINEDU/OCI-FRFA de 24 de julio de 2025
Apéndice n.° 92	:	Copia simple del documento s/n de 14 de junio de 2022 Partida n.° 11989744 y adjuntos en copia simple (plano de trazado y lotización lámina P-03-7)
Apéndice n.° 93	:	Copia fedateada de la resolución de licencia de habilitación urbana N° 030-2018-MDLM-GDUE-SGHUPUC de 28 de junio de 2018
Apéndice n.° 94	:	Copia fedateada del informe n.° 01072-2022-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 14 de julio de 2022
Apéndice n.° 95	:	Documento impreso con firma digital del oficio n.° 00291-2022-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 14 de julio de 2022
Apéndice n.° 96	:	Documento impreso del estado bancario de julio de 2022
Apéndice n.° 97	:	Documento impreso con firma digital del oficio n° 002121-2025-MINEDU-PRONIED-UGEO 28 de mayo de 2025 e informe n° 000187-2025-ECL-MINEDU-VMGI-PRONIED-UGEO-EPRE-SEEPI de 27 de mayo de 2025
Apéndice n.° 98	:	Documento impreso con firma digital del oficio n.° 0031-2025-MDLM-GDU-SHUPUC de 8 de julio de 2025 e Informe Técnico n.° 0132-2025-MDLM-GDU-SHUPUC-DEHE de 8 de julio de 2025
Apéndice n.° 99	:	Copia fedateada de la ficha de inspección n.° 079-2025 de 3 de julio de 2025
Apéndice n.° 100	:	Copia simple de la solicitud 1909 de 19 de setiembre de 2022 (Expediente N° 19837-2022) y documentos adjuntos en copia simple.
Apéndice n.° 101	:	Copia simple de la resolución de subgerencia n.° 145-2020/SCHU-GDUR-MDC de 3 de julio de 2020
Apéndice n.° 102	:	Copia fedateada del informe n° 01722-2022-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 21 de octubre de 2022
Apéndice n.° 103	:	Documento impreso con firma digital del oficio n.° 01200-2022-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 21 de octubre de 2022
Apéndice n.° 104	:	Documento impreso del estado bancario de octubre de 2022
Apéndice n.° 105	:	Copia simple del plano de trazado y lotización (lámina PTL-02)
Apéndice n.° 106	:	Copia fedateada de la ficha de inspección n.° 080-2025 de 4 de julio de 2025
Apéndice n.° 107		Cédulas de notificación, cédulas de notificación electrónica y cargo de notificación.

Apéndice n.° 108 Documentos que acreditan el vínculo laboral y designación de la señora Tania Francisca Macedo Pacherres
- Documento impreso de la resolución ministerial n.° 224-2022-MINEDU de 27 de mayo de 2022
- Copia fedateada del contrato administrativo de servicios n.° 0020-2022/MINEDU-U.E.024/F de 1 de junio de 2022 y copia simple de anexo de solicitud de contratación de personal de confianza (funciones)
- Copia fedateada del addendum n.° 001 de 29 de diciembre de 2022
- Documento impreso con firma digital de la resolución ministerial n.° 316-2024-MINEDU de 24 de junio de 2024.

Apéndice n.° 109 Documentos que acreditan el vínculo laboral y designación del señor Mario Martín Cereceda Manrique
- Copia fedateada del contrato administrativo de servicio n.° 091-2016/MINEDU – U.E. 024 de 15 de marzo de 2016
- Copia fedateada del adendum de 19 de agosto de 2022
- Documento impreso con firma digital del oficio n.° 00456-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 24 de marzo de 2025 e informe n.° 00389-2025-MINEDU/VNMGI-DIGEIE-DIAFIL de 24 de marzo de 2025
- Documentos impresos con firma digital del memorándum múltiple n.° 00001-2020-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 16 de junio de 2020, memorándum múltiple n° 00001-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 20 de febrero de 2023, informe n.°01247-2022-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 10 de agosto de 2022
- Documento impreso con firma digital del oficio n.° 00942-2021-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 30 de marzo de 2021, oficio n.°00116-2025-MNEDU/SPE-OPEP-UNOME de 27 de marzo de 2025
- Documento impreso con firma digital del memorándum múltiple N.° 00008-2024-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 24 de setiembre de 2024

Apéndice n.° 110 Documentos que acreditan el vínculo laboral y designación del señor Luis Gonzalo Cañamero Mandujano
- Copia fedateada del contrato administrativo de servicios n.° 591-2015/MINEDU – U.E. 024 de 30 de septiembre de 2015
- Copia fedateada del adendum de 19 de agosto de 2022
- Documento impreso con firma digital del oficio n.° 00456-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 24 de marzo de 2025 e informe n.° 00389-2025-MINEDU/VNMGI-DIGEIE-DIAFIL de 24 de marzo de 2025
- Documento impreso con firma digital del oficio n.° 00942-2021-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 30 de marzo de 2021
- Documento impreso con firma digital del oficio n.°00116-2025-MNEDU/SPE-OPEP-UNOME de 27 de marzo de 2025

Apéndice n.° 111 : Documento impreso con firma digital del oficio n.° 0771-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 16 de mayo de 2025 e informe n.° 00652-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 16 de mayo de 2025

Apéndice n.° 112	:	Documento impreso de la ficha resumen de bienes inmuebles del C.I n.° 0701010123
Apéndice n.° 113	:	Documento impreso de la partida registral n.° 70658791
Apéndice n.° 114	:	Documento con firma digital del oficio n.° 01002-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 16 de junio de 2025 e informe n.° 848-2025- MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 16 de junio de 2025
Apéndice n.° 115	:	Copia fedateada del oficio n.° 649-2015/SBN-DGPE-SDS de 12 de marzo de 2015 y carta s/n de 29 de octubre de 2014
Apéndice n.° 116	:	Copia fedateada del oficio n.°2753-2017-AINFE-DGI/DREC de 31 de julio de 2017 e Informe n.° 321-2017-DGI/DREC de 12 de julio de 2017
Apéndice n.° 117	:	Copia fedateada de la ficha de inspección n.° 059-2025 de 14 de mayo de 2025
Apéndice n.° 118	:	Documento impreso con firma digital del oficio n.° 01053-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 24 de junio de 2025 e informe n.° 0887-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 23 de junio de 2025
Apéndice n.° 119	:	Documento impreso del correo electrónico de 26 de junio de 2025
Apéndice n.° 120	:	Documento impreso con firma digital del oficio n.° 07983-2025-MINEDU/DM-PP de 23 de mayo de 2025, con fecha de recepción de 26 de mayo de 2025
Apéndice n.° 121	:	Documento impreso de la ficha resumen de bienes inmuebles del C.I n.° 1501060219
Apéndice n.° 122	:	Documento impreso de la partida registral n.° 12602811
Apéndice n.° 123	:	Copia fedateada de la carta s/n de 13 de mayo de 2016
Apéndice n.° 124	:	Documento impreso con firma digital del oficio n.° 00034-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 3 de enero de 2025 y copia imple de la solicitud s/n de 17 de julio de 2024
Apéndice n.° 125	:	Documento impreso con firma digital del n.° 00409 y oficios n.° 07795-2025-MINEDU/DM-PP de 8 de enero y 21 de mayo de 2025
Apéndice n.° 126	:	Documento fedateado de la ficha de inspección n.° 069-2025 de 15 de mayo de 2025
Apéndice n.° 127	:	Documento impreso de la ficha resumen de bienes inmuebles del C.I n.° 1501060221
Apéndice n.° 128	:	Documento impreso de la partida registral n.° 12665044
Apéndice n.° 129	:	Copia fedateada de la ficha de inspección n.° 064-2025 de 15 de mayo de 2025
Apéndice n.° 130	:	Documento impreso de la ficha resumen de bienes inmuebles del C.I n.° 1501140076
Apéndice n.° 131	:	Documento impreso de la partida registral n.° 15375070
Apéndice n.° 132	:	Copia fedateada de la ficha de inspección n.° 016-2025 de 25 de abril de 2025
Apéndice n.° 133	:	Documento imporeso con firma digital del informe n.° 03344-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 12 de diciembre de 2023.
Apéndice n.° 134	:	Documento impreso con firma digital del oficio n.° 05814-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 12 de diciembre de 2023
Apéndice n.° 135	:	Documento impreso de la ficha resumen de bienes inmuebles del C.I n.° 1501180152

OCI - MINEDU SUPERVISORA CONTRALORÍA

OCI - MINEDU JEFA DE COMISIÓN CONTRALORÍA

OCI - MINEDU ABOGADA CONTRALORÍA

OCI - MINEDU ESPECIALISTA CONTRALORÍA

Apéndice n.° 136	:	Documento impreso de la partida registral n.° 11892599
Apéndice n.° 137	:	Copia simple de la carta n.° 054 2022-A.P.U.T.C. de 13 de mayo de 2022, con fecha de recepción 13 de mayo de 2022
Apéndice n.° 138	:	Copia fedateada de la ficha de inspección n.° 051-2025 de 8 de mayo de 2025
Apéndice n.° 139	:	Documento impreso con firma digital del oficio n.° 5768-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL del 11 de diciembre de 2023
Apéndice n.° 140	:	Documento impreso de la ficha resumen de bienes inmuebles del C.I n.° 1501350182
Apéndice n.° 141	:	Documento impreso de la partida registral n.° 14699601
Apéndice n.° 142	:	Copia simple del oficio n.° 00078-2021/SBN-DGPE-SDS de 20 de enero de 2021
Apéndice n.° 143	:	Copia simple del informe n.° 00231-2021- MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 29 de enero de 2021
Apéndice n.° 144	:	Documento impreso con firma digital del oficio n.° 00330-2021-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 1 de febrero de 2021
Apéndice n.° 145	:	Documento impreso con firma digital del oficio n.° 00332-2021-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 2 de febrero de 2021 y copia simple del informe n.° 00231-2021-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 29 de enero de 2021.
Apéndice n.° 146	:	Copia fedateada del oficio n.° 5602-2023-MINEDU/VGMI-DRELM-UGEL.02-ASGESE-ECIE de 11 de diciembre de 2023 e informe n.° 0591-2023-MINEDU/VMGI-DRELM-UGEL.02-ASGESE-ECIE de 11 de diciembre de 2023
Apéndice n.° 147	:	Documento impreso con firma digital del oficio n.° 05930-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL, de 15 de diciembre de 2023
Apéndice n.° 148	:	Copia fedateada de la ficha de inspección n.° 039-2025 de 6 de mayo de 2025
Apéndice n.° 149	:	Documento impreso de la ficha resumen de bienes inmuebles del C.I n.° 1501400064
Apéndice n.° 150	:	Documento impreso de la Partida registral n.° P03250367
Apéndice n.° 151	:	Copia fedateada de los oficios n.°[1] 3059 y 3062-2016-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 28 y 29 de diciembre de 2016
Apéndice n.° 152	:	Copia fedateada de la ficha de inspección n.° 011-2025 de 23 de abil de 2025
Apéndice n.° 153	:	Documento impreso con firma digital del oficio n.° 56-2025-SGCAITSE-GDE-MSS de 12 de mayo de 2025 y copia simple del memorando n° 295-2025-SGRCT-GAT-MSS de 07 de mayo de 2025
Apéndice n.° 154	:	Documento impreso del correo electrónico de 20 de mayo de 2025
Apéndice n.° 155	:	Documento impreso de la ficha resumen de bienes inmuebles del C.I n.° 1501400069
Apéndice n.° 156	:	Documento impreso de la partida registral n.° 11709713
Apéndice n.° 157	:	Copia fedateada del oficio n.° 264-2017-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 3 de febrero de 2017 e Informe n.° 05-2017-MINEDU/VMI-DIGEIE-DISAFIL-AAC de 20 de enero de 2017
Apéndice n.° 158	:	Copia fedateada de la ficha de inspección n.° 005-2025 de 23 de abil de 2025

OCI - MINEDU SUPERVISORA COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU JEFA DE COMISIÓN COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU ABOGADA COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU INTEGRANTE ESPECIALISTA COMISIÓN AUDITORA

Apéndice n.° 159	:	Ficha resumen de bienes inmuebles del C.I n.° 1501400095
Apéndice n.° 160	:	Documento impreso de la partida registral 12182477
Apéndice n.° 161	:	Copia fedateada de la carta s/n de 8 de febrero de 2017
Apéndice n.° 162	:	Copia fedateada del oficio n° 513-2017-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 6 de marzo de 2017 e informe de gestión n° 168-2017-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL-IHS de 3 de marzo de 2017
Apéndice n.° 163	:	Copia fedateada de la ficha de inspección N° 010-2025 de 25 de abril de 2025
Apéndice n.° 164	:	Documento impreso de la ficha resumen de bienes inmuebles del C.I n.° 1101010140
Apéndice n.° 165	:	Documento impreso de la partida registral n.° 11134351
Apéndice n.° 166	:	Ficha de inspección n.° 075-2025 de 29 de mayo de 2025
Apéndice n.° 167	:	Copia simple del convenio específico de 15 de julio de 2022
Apéndice n.° 168	:	Copia simple del oficio n.°01651-2022-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 14 de diciembre de 2022, informe n.° 02205-2022-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 12 de diciembre de 2022.
Apéndice n.° 169	:	Documento impreso con firma digital del oficio n.° 00468-2024-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 16 de febrero de 2024 y copia simple del oficio n.° 1408-2023-DRE-OAJ/D de 1 de agosto de 2023
Apéndice n.° 170	:	Documento impreso con firma digital del oficio n.° 01884-2024-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 8 de julio de 2024
Apéndice n.° 171	:	Documento impreso con firma digital del informe n.° 00305-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 7 de marzo de 2025
Apéndice n.° 172	:	Documento impreso con firma digital del oficio n.° 00615-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 7 de marzo de 2025
Apéndice n.° 173	:	Documento impreso con firma digital del oficio n.° 00616-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 7 de marzo de 2025
Apéndice n.° 174	:	Documento impreso con firma digital del oficio n.° 0964-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 11 de junio de 2025 e informe n.° 0813-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 11 de junio de 2025
Apéndice n.° 175	:	Documento impreso con firma digital del oficio n.° 10893-2025-MINEDU/DM-PP de 3 de julio de 2025
Apéndice n.° 176	:	Documento impreso con firma digital del oficio n.° 10867-2025-MINEDU/DM-PP de 3 de julio de 2025
Apéndice n.° 177	:	Documento impreso de la ficha resumen de bienes inmuebles del C.I n.° 1501400086
Apéndice n.° 178	:	Documento impreso de la partida registral n.° 11218087
Apéndice n.° 179	:	Copia fedateada de la esolución de secretaría general n.° 1225-2008-ED de 21 de octubre de 2008
Apéndice n.° 180	:	Copia fedateada informe n ° 001-2018-ACENESPAR-GC/CCD-P de 15 de abril de 2018
Apéndice n.° 181	:	Copia fedateada del oficio n.° 1562-2018-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 10 de mayo de 2018 e informe n.° 00764-2018-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 9 de mayo de 2018

OCI - MINEDU SUPERVISORA COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU JEFA DE COMISIÓN COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU ABOGADA COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU ESPECIALISTA COMISIÓN AUDITORA

Apéndice n.° 182 : Copia simple del oficio n.° 1346-2018-MINEDU/VMGI-DRELM-UGEL07-ASGESE de 25 de setiembre de 2018 e informe n.° 083-2018-UGEL07/D.UGEL-ASGESE-EGSE-GRMI de 20 de setiembre de 2018

Apéndice n.° 183 : Copia fedateada del oficio n.° 3804-2018-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 16 de octubre de 2018 e informe n.° 2004-2018-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 12 de octubre de 2018

Apéndice n.° 184 : Copia fedateada del oficio n.° 16428-2018-MINEDU/PP de 19 de octubre de 2018

Apéndice n.° 185 : Copia fedateada del oficio n.° 3368-2019-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 10 de diciembre de 2019 e informe n.° 02112-2019-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 2 de diciembre de 2019

Apéndice n.° 186 : Copia fedateada de la ficha de inspección n.° 071-2025 de 19 de mayo de 2025

Apéndice n.° 187 : Documento impreso de la ficha resumen de Bienes Inmuebles del C.I n.° 0701020016

Apéndice n.° 188 : Documento impreso de la partida registral n.° 70045893

Apéndice n.° 189 : Copia fedateada de la ficha de inspección n.° 057-2025 de 14 de mayo de 2025

Apéndice n.° 190 : Documento impreso con copia digital del oficio n.° 0893-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE de 3 de junio de 2025 e informe n.° 00753-2025-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL de 3 de junio de 2025

Apéndice n.° 191 : Cédulas de notificación, cédulas de notificación electrónica, cargo de notificación, ampliación de plazo solicitado (observación n.°3).
Comentarios o aclaraciones presentados por las personas comprendidas en las observaciones y evaluación de comentarios o aclaraciones elaborada por la Comisión Auditora (observaciones n.°s 1, 2 y 3)

MINISTERIO DE EDUCACIÓN - ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL - COMISIÓN DE AUDITORÍA

San Borja, 29 de agosto de 2025.

Olga Cuicapuza Rojas
Supervisora de Comisión Auditora

Melba Nelly Márquez Asencios
Jefa de Comisión Auditora

Fischer Roger Felices Arana
Integrante especialista
CAP N° 3668

Kemberling Estrada Iglesias
Abogada de Comisión Auditora
Reg.CALL 4155

La Jefa del Órgano de Control Institucional del Ministerio de Educación que suscribe, ha revisado el contenido del presente Informe encontrándolo conforme, hace suyo su contenido y lo eleva, en consideración de las recomendaciones contenidas en el mismo.

San Borja, 29 de agosto de 2025.

MINISTERIO DE EDUCACIÓN - COMISIÓN DE AUDITORÍA - ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL

Ana Teresa Pantoja Urizar Garfias
Jefa del Órgano de Control Institucional
Ministerio de Educación

CONTRALORÍA

Apéndice n.° 1

OCI - MINEDU
JEFA DE COMISIÓN
COMISIÓN AUDITORA

APÉNDICE N° 1 DEL INFORME DE AUDITORÍA N.° 084-2025-2- 0190-AC
RELACIÓN DE PERSONAS COMPRENDIDAS EN LAS OBSERVACIONES

N°	Sumilla del Hecho con evidencia de irregularidad	Nombres y Apellidos	Documento Nacional de Identidad n.°	Cargo Desempeñado	Periodo de Gestión		Condición de vínculo laboral o contractual	N° de la Casilla Electrónica	Dirección domiciliaria	Presunta responsabilidad identificada			
					Desde	Hasta				Civil	Penal	Administrativa Funcional: Sujeta a la potestad Sancionadora de la Contraloría	Administrativa Funcional: Entidad
1	Funcionaria de la DISAFIL aprobó la valorización de aporte reglamentario redimido en dinero a pesar de su improcedencia por superar el lote mínimo normativo y contar con áreas disponibles para el Minedu, donde venía funcionando la I.E. "Mi Pequeño Mundo", conllevando a que se generen derechos a favor de la inmobiliaria que no corresponderían y que la referida institución educativa pierda el terreno y la infraestructura para el servicio educativo de niños y niñas de 3, 4 y 5 años de edad, ocasionando perjuicio al servicio educativo y al patrimonio del Ministerio de Educación por un monto total de s/ 633 380,00	Marlene Isabel Vizcarra Gallardo	[redacted]	Directora de la Dirección de Saneamiento Físico Legal y Registro Inmobiliario.	10/02/2016	06/04/2017	D. Leg. n.°1057	[redacted]	No aplica		X		
2	Servidores de la Disafil determinaron las valorizaciones por déficit de aporte reglamentario generando el pago de la redención en dinero a pesar de su improcedencia por superar el lote mínimo normativo y existir áreas disponibles en el proceso de habilitaciones urbanas, ocasionando que no se transfieran los terrenos a favor del Ministerio de Educación, afectando el proceso de implementación de infraestructura educativa y limitando el acceso al servicio educativo.	Tania Francisca Macedo Pacheres	[redacted]	Directora de la Dirección de Saneamiento Físico Legal y Registro Inmobiliario.	28/05/2022	30/06/2024	D. Leg. n.°1057	[redacted]	No aplica				X

OCI - MINEDU SUPERVISORA COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU JEFA DE COMISIÓN COMISIÓN AUDITORA

OCI - MINEDU ABOGADA COMISIÓN AUDITORA

N°	Sumilla del Hecho con evidencia de irregularidad	Nombres y Apellidos	Documento Nacional de identidad n.°	Cargo Desempeñado	Periodo de Gestión		Condición de vínculo laboral o contractual	N° de la Casilla Electrónica	Dirección domiciliaria	Presunta responsabilidad identificada			
					Desde	Hasta				Civil	Penal	Administrativa Funcional: Sujeta a la potestad Sancionadora de la Contraloría	Administrativa Funcional: Entidad
2		Mario Martin Cerceda Manrique	[redacted]	Coordinador Legal en Gestión de Inmuebles en la Dirección General de Infraestructura Educativa	16/03/2016	Actualidad	D. Leg. n.° 1057	[redacted]	No aplica				X
		Luis Gonzalo Carhamero Mandujano	[redacted]	Especialista Técnico III en Saneamiento Físico Legal en la Dirección de Saneamiento Físico Legal y Registro Inmobiliario - Disafil	01/10/2015	Actualidad	D. Leg. n.° 1057	[redacted]	No aplica				X
3	La Disafil no efectuó actos de gestión, administración, disposición y custodia de doce (12) predios de propiedad del Ministerio de Educación procedentes de aportes reglamentarios, que se encuentran ocupados por terceros, ocasionando que dichos predios no sean destinados para los fines educativos públicos, incumpliendo la finalidad para la que estaban destinados, así como, afectando el uso eficiente del patrimonio estatal y el adecuado funcionamiento de la administración pública.	Mario Martin Cerceda Manrique	[redacted]	Coordinador Legal en Gestión de Inmuebles en la Dirección General de Infraestructura Educativa	16/03/2016	Actualidad	D. Leg. n.°1057	[redacted]	No aplica				X

OCI - MINEDU SUPERVISORA

OCI - MINEDU JEFE DE COMISIÓN

OCI - MINEDU ABOGADA

0190

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

Firmado digitalmente por PANTOJA URIZAR GARFIAS Ana Teresa FAU 20131378972 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 29-08-2025 13:10:11 -05:00

Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres
Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana

San Borja, 29 de Agosto de 2025

OFICIO N° 000591-2025-CG/OC0190

LA CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
MESA DE PARTES: SEDE CENTRAL LIMA
EXPEDIENTE: 0820250596880 CLAVE: 29H0A9
FECHA: 29/08/2025 14:24:09 / NORMAL
REMITENTE: MINISTERIO DE EDUCACIÓN
DESTINATARIO: L351 - SUBGERENCIA DE CONTROL DEL SECTOR EDUCACIÓN
HOJAS: 1730 ANEXOS: 1
ADJUNTA:
REGISTRADOR: CONTRERAS VALENZUELA MARY CARMEN

La recepción no da conformidad al contenido.
Visítanos: www.contraloria.gob.pe - Participación Ciudadana

OFICIO N° -2025-CG/OC0190

Señor:
Flabio Toribio García Esquivel
Subgerente de Control del Sector Educación
Contraloría General de la República - CGR
Jr. Camilo Carrillo N° 114
Lima/Lima/Jesús María

Asunto : Remisión de Informe de Auditoría

Referencia : a) Oficio N° 000102-2025-CG/OC0190 (11MAR2025)
b) Directiva Nº 001-2022-CG/NORM "Auditoría de Cumplimiento", aprobada mediante Resolución de Contraloría Nº 001-2022-CG de 7 de enero de 2022 y modificatorias.

Me dirijo a usted con relación al documento de la referencia a), mediante el cual, se dio inicio a la Auditoria de Cumplimiento a los "Procesos de aportes reglamentarios de habilitaciones urbanas del Ministerio de Educación en Lima Metropolitana, Callao e Ica", periodo del 1 de febrero de 2016 al 31 de diciembre de 2024.

Al respecto, como resultado del citado servicio de control se ha emitido el Informe de Auditoría de Cumplimiento Nº 084-2025-2-0190-AC, cuyo ejemplar se adjunta al presente en tres (3) tomos y 1759 (mil setecientos cincuenta y nueve) folios, con el propósito de que tome conocimiento de los resultados arribados; asimismo, el presente informe se remite a la Procuraduría Pública Especializada en Delitos de Corrupción, para las acciones de su competencia.

Hago propia la oportunidad para expresarle mi especial consideración.

Atentamente,

Documento firmado digitalmente
Ana Teresa Pantoja Urizar Garfias
Jefa del Órgano de Control Institucional
Ministerio de Educación
Contraloría General de la República

(APU/ocr)

Nro. Emisión: 02492 (0190 - 2025) Elab:(U61040 - 0190)

95 AÑOS 1930 - 2025

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la Contraloría General de la República, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026- 2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: **https://verificadoc.contraloria.gob.pe/verificadoc/inicio.do** e ingresando el siguiente código de verificación: **GAUFUFC**

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

Firmado digitalmente por PANTOJA URIZAR GARFIAS Ana Teresa FAU 20131378972 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 29-08-2025 13:34:10 -05:00

Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres
Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana

San Borja, 29 de Agosto de 2025

OFICIO N° 000593-2025-CG/OC0190

Señora:
Elvira Ana López Mendoza
Procuradora Pública (e) Especializada en Delitos de Corrupción
Procuraduria Pública Especializada en Delitos de Corrupción
Calle German Schareiber 205
Lima/Lima/San Isidro

Asunto : Remite el Informe de Auditoría N° 084-2025-2-0190-AC

Referencia :
a) Literal d) del artículo 22 de la Ley N° 27785, Ley Orgánica del Sistema Nacional de Control y de la Contraloría General de la República
b) Directiva Nº 001-2022-CG/NORM "Auditoría de Cumplimiento", aprobada mediante Resolución de Contraloría Nº 001-2022-CG de 7 de enero de 2022 y modificatorias
c) Manual de Auditoría de Cumplimiento aprobado mediante Resolución de Contraloría Nº 001-2022-CG de 7 de enero de 2022 y modificatorias

---

Me dirijo a usted con relación a las normativas de la referencia, a fin de hacer de su conocimiento que se ha emitido el Informe de Auditoría Nº 084-2025-2-0190-AC, denominado "Procesos de aportes reglamentarios de habilitaciones urbanas del Ministerio de Educación en Lima Metropolitana, Callao e Ica", periodo del 1 de febrero de 2016 al 31 de diciembre de 2024, resultante de la Auditoría de Cumplimiento al Ministerio de Educación - Dirección General De Infraestructura Educativa-DIGEIE, en el que se recomienda la remisión del Informe a la Procuraduría Pública Especializada en Delitos de Corrupción, para el inicio de las acciones legales respecto de los funcionarios o servidores públicos involucrados en las observaciones a quienes se ha identificado presunta responsabilidad penal.

En ese sentido, se remite adjunto el Informe de Auditoría Nº 084-2025-2-0190-AC, incluyendo sus apéndices, para los fines de su competencia funcional.

Atentamente,

Documento firmado digitalmente
Ana Teresa Pantoja Urizar Garfias
Jefa del Órgano de Control Institucional
Ministerio de Educación
Contraloría General de la República

PGE | Procuraduria General del Estado
MESA DE PARTES
29 AGO. 2025
RECIBIDO
Hora: 14:44
N° Folios: 39775
Firma:
LA RECEPCIÓN DEL DOCUMENTO NO SIGNIFICA SEÑAL DE CONFORMIDAD

(APU/ocr)

Nro. Emisión: 02493 (0190 - 2025) Elab:(U61040 - 0190)

95 AÑOS 1930 - 2025

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la Contraloría General de la República, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026- 2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: **https://verificadoc.contraloria.gob.pe/verificadoc/inicio.do** e ingresando el siguiente código de verificación: **CHVHPQF**

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

Firmado digitalmente por PANTOJA URIZAR GARFIAS Ana Teresa FAU 20131378972 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 29-08-2025 13:34:53 -05:00

Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres
Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana

San Borja, 29 de Agosto de 2025

OFICIO N° 000592-2025-CG/OC0190

Señor:
Morgan Niccolo Quero Gaime
Ministro de Eduación
Ministerio de Educación
Calle Del Comercio N° 193
Lima/Lima/San Borja

MINISTERIO DE EDUCACIÓN
Expediente: MPT2025-EXT-0821475
Fecha: 29/08/2025 16:58.p. m.
Remitente: CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA
OFICIO N° 592 Folios: 4
Consultas: https://www.gob.pe/minedu Clave: 1658
Teléf.: (01) 615-5800 Registrado Por: KGARCIAG

Asunto : Remite Informe de Auditoría N.° 084-2025-2-0190-AC

Referencia : a) Oficio N° 000102-2025-CG/OC0190 (11MAR2025)
b) Normas Generales de Control Gubernamental, aprobadas con Resolución de Contraloría N° 295-2021-CG de 23 de diciembre de 2021 y modificatorias.
c) Directiva Nº 001-2022-CG/NORM "Auditoría de Cumplimiento" y "Manual de Auditoría de Cumplimiento", aprobada con Resolución de Contraloría Nº 001-2022-CG de 7 de enero de 2022 y modificatoria.

Me dirijo a usted con relación a la normativa de la referencia, mediante el cual se comunicó el inicio de la Auditoría de Cumplimiento a los "Procesos de aportes reglamentarios de habilitaciones urbanas del Ministerio de Educación en Lima Metropolitana, Callao e Ica", periodo del 1 de febrero de 2016 al 31 de diciembre de 2024, del Ministerio de Educación - Dirección General De Infraestructura Educativa-DIGEIE.

Sobre el particular, como resultado del servicio de control se ha emitido el Informe de Auditoría de Cumplimiento Nº 084-2025-2-0190-AC, el cual se remite en tres (3) tomos y 1759 (mil setecientos cincuenta y nueve) folios, que recomienda disponer el inicio del procedimiento administrativo a los funcionarios y servidores involucrados en los hechos observados, debiendo informar al Órgano de Control, las acciones adoptadas sobre al respecto.

Asimismo, hacemos de su conocimiento que el Informe de Auditoría ha sido remitido a la Procuraduría Pública Especializada en Delitos de Corrupción, para las acciones de su competencia.

Hago propia la oportunidad para expresarle mi especial consideración.

Atentamente,

Documento firmado digitalmente
Ana Teresa Pantoja Urizar Garfias
Jefa del Órgano de Control Institucional
Ministerio de Educación
Contraloría General de la República

(APU/ocr)

Nro. Emisión: 02495 (0190 - 2025) Elab:(U61040 - 0190)

95 AÑOS 1930 - 2025

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la Contraloría General de la República, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026- 2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: **https://verificadoc.contraloria.gob.pe/verificadoc/inicio.do** e ingresando el siguiente código de verificación: LFXJCEX

Firmado digitalmente por MARQUEZ ASENCIOS Melba Nelly FAU 20131378972 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 29-08-2025 18:27:38 -05:00

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA N° 00000009-2025-CG/0190-02-003

DOCUMENTO	:	OFICIO N° 000592-2025-CG/OC0190
EMISOR	:	ANA TERESA PANTOJA URIZAR GARFIAS - JEFE DE OCI - PROCESOS DE APORTES REGLAMENTARIOS DE HABILITACIONES URBANAS DEL MINISTERIO DE EDUCACION EN LIMA METROPOLITANA, CALLAO E ICA. - ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL
DESTINATARIO	:	MORGAN NICCOLO QUERO GAIME
ENTIDAD SUJETA A CONTROL	:	MINISTERIO DE EDUCACION
DIRECCIÓN	:	CASILLA ELECTRÓNICA N° 20131370998
TIPO DE SERVICIO CONTROL GUBERNAMENTAL O PROCESO ADMINISTRATIVO	:	SERVICIO DE CONTROL POSTERIOR - AUDITORÍA DE CUMPLIMIENTO
N° FOLIOS	:	1783

Sumilla: Se remite el Informe de Auditoría de Cumplimiento Nº 084-2025-2-0190-AC, el cual consta en tres (3) tomos y 1759 (mil setecientos cincuenta y nueve) folios, que recomienda disponer el inicio del procedimiento administrativo a los funcionarios y servidores involucrados en los hechos observados, debiendo informar al Órgano de Control, las acciones adoptadas sobre al respecto.

Se adjunta lo siguiente:

1. OFICIO N° 000592-2025-CG-OC0190
2. 1_Tomo I fol
3. 2_Tomo I fol
4. 3_Tomo I fol
5. 4_Tomo II fol 620 - 839[F]
6. 5_Tomo II fol 840 - 988[F]

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la Contraloría General de la República, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026- 2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: **https://verificadoc.contraloria.gob.pe/ecasilla** e ingresando el siguiente código de verificación: **93EZKBA**

Firmado digitalmente por MARQUEZ ASENCIOS Melba Nelly FAU 20131378972 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 29-08-2025 18:27:38 -05:00

7. 6_Tomo II fol 989 - 1149[F]
8. 7_Tomo III fol 1150 - 1465[F]
9. 8_Tomo III fol 1466 -1597[F]
10. 9_Tomo III fol 1598 -1759[F]

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la Contraloría General de la República, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026- 2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: **https://verificadoc.contraloria.gob.pe/ecasilla** e ingresando el siguiente código de verificación: **93EZKBA**

Firmado digitalmente por Agente Automatizado CGR
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 29-08-2025 18:27:50 -05:00

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

CARGO DE NOTIFICACIÓN

Sistema de Notificaciones y Casillas Electrónicas - eCasilla CGR

DOCUMENTO	:	OFICIO N° 000592-2025-CG/OC0190
EMISOR	:	ANA TERESA PANTOJA URIZAR GARFIAS - JEFE DE OCI - PROCESOS DE APORTES REGLAMENTARIOS DE HABILITACIONES URBANAS DEL MINISTERIO DE EDUCACION EN LIMA METROPOLITANA, CALLAO E ICA. - ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL
DESTINATARIO	:	MORGAN NICCOLO QUERO GAIME
ENTIDAD SUJETA A CONTROL	:	MINISTERIO DE EDUCACION

Sumilla:

Se remite el Informe de Auditoría de Cumplimiento Nº 084-2025-2-0190-AC, el cual consta en tres (3) tomos y 1759 (mil setecientos cincuenta y nueve) folios, que recomienda disponer el inicio del procedimiento administrativo a los funcionarios y servidores involucrados en los hechos observados, debiendo informar al Órgano de Control, las acciones adoptadas sobre al respecto.

Se ha realizado la notificación con el depósito de los siguientes documentos en la **CASILLA ELECTRÓNICA N° 20131370998**:

1. CÉDULA DE NOTIFICACIÓN N° 00000009-2025-CG/0190-02-003
2. OFICIO N° 000592-2025-CG-OC0190
3. 1_Tomo I fol
4. 2_Tomo I fol
5. 3_Tomo I fol
6. 4_Tomo II fol 620 - 839[F]
7. 5_Tomo II fol 840 - 988[F]
8. 6_Tomo II fol 989 - 1149[F]
9. 7_Tomo III fol 1150 - 1465[F]

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la Contraloría General de la República, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026- 2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: **https://verificadoc.contraloria.gob.pe/ecasilla** e ingresando el siguiente código de verificación: **99DN5JB**

10. 8_Tomo III fol 1466 -1597[F]

11. 9_Tomo III fol 1598 -1759[F]

NOTIFICADOR : MELBA NELLY MARQUEZ ASENCIOS - MINISTERIO DE EDUCACIÓN - CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la Contraloría General de la República, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026- 2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: **https://verificadoc.contraloria.gob.pe/ecasilla** e ingresando el siguiente código de verificación: **99DN5JB**