

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN  
DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0774-2024/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 12 de septiembre del 2024

**VISTO:**

El Expediente N.° 625-2024/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **DIRECCIÓN REGIONAL DE EDUCACIÓN DE UCAYALI**, representada por su Director Regional (e), Víctor George García López, mediante la cual peticiona la **AFECTACIÓN EN USO** del predio de 1 015,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el lote 1 de la manzana 6 del Asentamiento Humano Municipal Hortencia Pardo, distrito de Manantay, provincia de Coronel Portillo y departamento de Ucayali, inscrito en la partida N.° P19005732 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ucayali de la Zona Registral N.° VI - Sede Pucallpa y anotado con el CUS N.° 78924 (en adelante “el predio”); y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por Decreto Supremo N.° 019-2019/VIVIENDA (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N.° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);
2. Que, de conformidad con los artículos 49 y 50 del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución N.° 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, con el cual se aprueba Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico – legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

3. Que, mediante el Oficio N.° 1528-2024-GRU-DRE-OPP-PP0150-I.ACCESO (S.I. N.° 20234-2024), presentado el 17 de julio de 2024 a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, la **DIRECCIÓN REGIONAL DE EDUCACIÓN DE UCAYALI** (en adelante “la administrada”), representada por su Director (e), Víctor George García López, solicitó la afectación en uso, a plazo indeterminado, de “el predio” a favor del Ministerio de Educación, para ejecutar el proyecto denominado “Mejoramiento y ampliación del servicio inicial, servicio de educación primaria y servicio de educación secundaria en I.E. 480, Ricardo Bentín Grande en el distrito de Manantay de la provincia de Coronel Portillo del departamento de Ucayali” que se encuentra en idea de inversión con Código de Idea N.° 303671, con la finalidad de brindar un adecuado servicio educativo en una infraestructura que garantice confort y cumplimiento de las normas legal del sector educación, en beneficio de las Instituciones Educativas Nros. 480, 64935 y Ricardo Bentín Grande. Para tal efecto presentó los siguientes documentos: **i)** Certificado literal de la partida N.° P19005732 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ucayali de la Zona Registral N.° VI - Sede Pucallpa; **ii)** Formato N.° 05-A - Código de Idea N.° 303671; **iii)** Resumen Ejecutivo – Ficha técnica estándar del proyecto de inversión; **iv)** Memoria descriptiva de mayo de 2024; **v)** Plano perimétrico de mayo de 2024; y, **vi)** Plano de ubicación y localización;

4. Que, el procedimiento administrativo de **afectación en uso** se encuentra regulado en el Subcapítulo II del Capítulo III del Título II de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en el artículo 151 que por la afectación en uso se otorga a una entidad el derecho de usar a título gratuito, un predio de dominio privado estatal, para que lo destine al uso o servicio público para el cumplimiento de sus fines institucionales. En forma excepcional, puede constituirse sobre predios de dominio público siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o de la prestación del servicio público, es decir, el acto de administración que se otorgue es para el desarrollo de servicios complementarios que coadyuven al cumplimiento del uso o servicio público del predio; o cuando la actividad a la que se va destinar el bien es compatible con el uso predeterminado del predio o con la zonificación; o, cuando siendo incompatible con el uso predeterminado, en función al plazo, a la oportunidad y/o al espacio de área que se pretende utilizar, no se afecta la naturaleza del predio ni su uso público o la prestación del servicio público (párrafo 90.2 del artículo 90 de “el Reglamento”);

5. Que, los requisitos y el procedimiento para el otorgamiento de la afectación en uso se encuentran desarrollados en el artículo 100 y en el numeral 153.4 del artículo 153 de “el Reglamento”, así como en la Directiva N.° DIR-00005-2021/SBN, denominada “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de afectaciones en uso de predios de propiedad estatal”, aprobada mediante Resolución N.° 0120-2021/SBN (en adelante “la Directiva”). Por otro lado, el artículo 136 de “el Reglamento” establece que la entidad evalúa la solicitud presentada y verifica si se cumplen los requisitos exigidos, de acuerdo al acto de administración que corresponda. De ser el caso, observa la solicitud, requiriendo la aclaración, ampliación o reformulación del pedido y/o la presentación de la documentación complementaria (numeral 136.1, artículo 136 de “el Reglamento”), para lo cual requiere que éstas sean subsanadas dentro de un plazo no mayor de diez (10) días, el cual puede ser prorrogado por el mismo plazo, a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad emite resolución declarando inadmisibles la solicitud y la conclusión del procedimiento (numeral 136.2, artículo 136 de “el Reglamento”);

6. Que, por su parte, el subnumeral 1 del numeral 56.1 del artículo 56 de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia solo es competente para tramitar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia. Por otro lado, respecto de los actos de administración sobre predios estatales, el numeral 137.1 del artículo 137 de “el Reglamento” dispone que luego de la evaluación formal de la solicitud, se procederá a verificar el **derecho de propiedad del Estado** o de la entidad sobre el predio, así como la **libre disponibilidad del mismo**;

7. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, la presente Subdirección evalúa en primer lugar, que **la titularidad de “el predio”** sea propiedad estatal bajo competencia de esta Superintendencia; en segundo lugar, **la libre disponibilidad de “el predio”**; y, en tercer lugar, **el cumplimiento de los requisitos** del procedimiento;

8. Que, se procedió a evaluar en gabinete la documentación presentada por “la administrada”, la misma que se contrastó con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, resultado de lo cual se emitió el Informe Preliminar N.º 01548-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de agosto de 2024 (evaluación técnica), en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** “la administrada” adjuntó Plano perimétrico y Memoria descriptiva con cuadro de datos técnicos georreferenciado en el Datum WGS84 Z18, cuyo polígono resultante se proyectó al Datum PSAD56 Z18 y se contrastó con la información gráfica que obra en la SBN, observándose que el polígono reconstruido presenta superposición parcial sobre los CUS Nros. 78781, 78924 y 132681, por lo que, teniendo en cuenta lo indicado por “la administrada”, únicamente se considerará la información gráfica de “el predio” inscrito en la partida N.º P19005732 que cuenta con un área de 1 015,00 m<sup>2</sup>; **ii)** “el predio” inscrito en la partida N.º P19005732 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ucayali de la Zona Registral N.º VI - Sede Pucallpa está anotado en el SINABIP con el CUS N.º 78924, el cual es un equipamiento urbano destinado a “educación inicial”; **iii)** revisado el Cenepred, “el predio” presenta superposición total sobre Escenario de Riesgo susceptible a inundaciones, con nivel Bajo a muy bajo y superposición total sobre Escenario de Riesgo susceptible a movimientos en masa, con nivel Medio; **iv)** respecto a “el predio” se encuentra en trámite el Expediente N.º 356-2024/SBNSDAPE; **v)** consultada la imagen del Google Earth vigente al 29 de junio de 2024, se observó que “el predio” se encuentra en ámbito urbano y está ocupado parcialmente por aparentes módulos de madera. De otro lado, se ha encontrado la Ficha N.º 0982- 2019/SBN-DGPE-SDS, en la que se indica que “el predio” no tiene delimitación alguna y está ocupado parcialmente por un módulo de madera con techo de calamina y una estructura de madera tipo torre; y, **vi)** “la administrada” no presentó plan conceptual ni expediente de proyecto, solo adjuntó un Resumen Ejecutivo de otro predio que aparentemente estaría relacionado al predio materia del presente informe;

9. Que, ahora bien, revisada la partida N.º P19005732 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ucayali de la Zona Registral N.º VI - Sede Pucallpa, se advirtió lo siguiente: **i)** “el predio” es un lote de equipamiento urbano (uso: educación inicial), el cual constituye un bien de dominio público de conformidad con el literal g) del numeral 2.2 del artículo 2 del Decreto Legislativo N.º 1202; **ii)** COFOPRI expidió el Título de Afectación del 03 de diciembre de 2001 a favor de la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo, por plazo indeterminado, con el objeto de que lo destine al desarrollo específico de sus funciones, habiéndose dispuesto de que en el caso de que el afectatario lo destine a un fin distinto al asignado, la presente afectación en uso quedaría sin efecto (asiento 00004); **iii)** en el asiento 00005 de la precitada partida se inscribió el cambio de jurisdicción indicándose que *“Al haberse publicado la Ley N° 28753 “Ley de demarcación y organización territorial de la provincia de Coronel Portillo en el departamento de Ucayali”, se procede a efectuar el cambio de jurisdicción del presente predio, que actualmente se encuentra ubicado dentro de la circunscripción del distrito de Manantay”*; **iv)** mediante la Resolución N.º 1423-2019/SBN-DGPE-SDAPE se inscribió la inscripción de dominio de “el predio” a favor del Estado representado por esta Superintendencia (asiento 00006); y, **iv)** en el asiento 00007 de la referida partida se señala que en virtud de la Resolución N.º 0880-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de octubre de 2020 se procedió con la desafectación de “el predio”, indicándose que: *“en conformidad al artículo 43 del D.S. N° 007-2008-VIVIENDA, se procede a la desafectación del predio inscrito en la presente partida, el cual pasa a pertenecer al dominio privado del Estado”*. Sin embargo, mediante la Resolución N.º 0880-2020/SBN-DGPE-SDAPE, no se dispuso la desafectación sino la extinción de la afectación en uso otorgada a la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo por la causal de incumplimiento de la finalidad; por lo que, dicho asiento registral deberá ser rectificado;

10. Que, asimismo, mediante el Oficio N.º 07386-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de setiembre de 2024, se hizo de conocimiento de “la administrada” que profesionales de esta Subdirección efectuaron la evaluación técnica a través del Informe Preliminar N.º 01548-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de agosto de 2024, y la evaluación legal a través del Informe Preliminar N.º 01737-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de setiembre de 2024, resultado de lo cual se advirtió que, “el predio” inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida N.º P19005732 está anotado en el SINABIP con el CUS N.º 78924, el cual es un equipamiento urbano destinado a “educación inicial” y no tiene administrador asignado. Asimismo, se indicó que **al pedido de “la administrada” le precede el procedimiento seguido por la Defensoría del Pueblo<sup>1</sup> en el Expediente N.º 356-2024/SBNSDAPE (procedimiento de reasignación de “el predio”), el cual ya había pasado la etapa de inspección<sup>2</sup>** (resultado de lo cual se emitió la Ficha Técnica N.º 00201-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de agosto de 2024). Adicionalmente, se le hicieron las siguientes observaciones: **i)** Los legitimados para solicitar el procedimiento de afectación en uso son las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales - SNBE (artículo 8 del “TUO de la Ley”), siendo que en el presente caso, “la administrada” no es una entidad conformante del SNBE, debiendo precisarse que en el sector educación las entidades facultadas a formular el presente pedido son el Gobierno Regional<sup>3</sup> o el Ministerio de Educación. Por tanto, no queda claro que “la administrada” tenga facultad para formular el presente pedido en nombre del Ministerio de Educación, por lo que, deberá precisar y aclarar el marco legal que lo faculta a realizar el presente pedido en representación del Ministerio de Educación o el citado Ministerio deberá brindar conformidad al trámite iniciado por su representada y hacer suyo el presente requerimiento, a través de la persona legitimada de acuerdo a su ROF y normas vigentes; **ii)** “la administrada” presentó el documento denominado Resumen Ejecutivo, el cual no reúne las especificaciones del expediente del proyecto ni del plan conceptual señalado en el numeral 153.4 del artículo 153 de “el Reglamento”. En ese sentido, “la administrada” (en caso de estar facultada en representación del Ministerio de Educación) o el Ministerio de Educación deberá presentar el expediente del proyecto o el plan conceptual con las especificaciones que se detallan en el numeral 153.4 del artículo 153 de “el Reglamento”; **iii)** “la administrada” (en caso de estar facultada en representación del Ministerio de Educación) o el Ministerio de Educación deberá manifestar su voluntad expresa de querer continuar con el procedimiento de afectación en uso con la ocupación advertida en “el predio” (artículo 95 de “el Reglamento”). Para que subsane las observaciones advertidas, se otorgó el plazo de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, bajo apercibimiento de emitirse la resolución que declare inadmisibles la solicitud y la conclusión del presente procedimiento, de conformidad al numeral 136.2, artículo 136 “el Reglamento”. Cabe precisar que “el Oficio” fue dirigido en copia al Ministerio de Educación, Gobierno Regional de Ucayali y Defensoría del Pueblo como conocimiento;

11. Que, no obstante, revisado el Expediente N.º 356-2024/SBNSDAPE (procedimiento de reasignación solicitado por la Defensoría del Pueblo) en el Sistema de Gestión Documental de esta Superintendencia, se advierte que se han emitido como parte del procedimiento de reasignación, el Informe Técnico Legal N.º 0876-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de setiembre de 2024 y la Resolución N.º 0760-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de setiembre de 2024, siendo que con este último documento se aprobó la

<sup>1</sup> Mediante el Oficio N.º 0035-2024-DP/OAF (S.I. N.º 09383-2024), presentado el **9 de abril de 2024** a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, la Defensoría del Pueblo, solicitó la administración de “el predio” para destinarlo al proyecto de inversión denominado “Mejoramiento del Servicio de atención de la Oficina Desconcentrada de la Defensoría del Pueblo, distrito de Manantay, provincia de Coronel Portillo, departamento de Ucayali”.

<sup>2</sup> Al respecto, tenemos que de acuerdo al artículo 135 de “el Reglamento”, el procedimiento para otorgar actos de administración gratuitos de forma directa sobre predios estatales, iniciado a solicitud de parte, tiene las **etapas** siguientes: **1)** evaluación formal de la solicitud, **2)** calificación sustantiva de la solicitud, **3)** inspección del predio, **4)** informe técnico legal que sustenta la resolución en los actos de administración, **5)** resolución en los actos de administración, **6)** inscripción registral de los actos de administración y **7)** registro en el SINABIP de los actos de administración.

<sup>3</sup> El subnumeral 3 del numeral 100.1 del artículo 100 de “el Reglamento” establece que “*Si el solicitante es un Gobierno Local o un Gobierno Regional, se adjunta el Acuerdo de Concejo Municipal o del Consejo Regional, respectivamente*”.

reasignación a plazo indeterminado a favor de la Defensoría del Pueblo respecto de “el predio”, con la finalidad de que sea destinado al proyecto denominado “Mejoramiento del servicio de atención de la oficina desconcentrada de la Defensoría del Pueblo, distrito de Manantay, provincia de Coronel Portillo, departamento de Ucayali”;

**12.** Que, en este contexto, tenemos que sobre “el predio” recae un acto de administración (afectación en uso a favor de la Defensoría del Pueblo), el cual al estar vigente, no permite que se autorice otro acto de administración sobre el mismo; por tanto, “el predio” no es de libre disponibilidad;

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

**14.** Que, cabe señalar que “el Oficio” fue depositado el 10 de setiembre de 2024 en la casilla electrónica asignada a “la administrada”, identificada con documento 20195970751, conforme obra en la Constancia de notificación electrónica generada. Al respecto, de acuerdo al numeral 5.6 del artículo 5 de la Ley N.º 31736<sup>4</sup>, para que una notificación mediante casilla electrónica sea válida, “la administrada” debe confirmar la recepción por acuse de recibo en el plazo de cinco días hábiles siguientes a notificado el acto administrativo o actuación administrativa. En el caso en concreto, tenemos que “la administrada” no ha confirmado la recepción de “el Oficio”, por lo que, aún no ha surtido efectos la notificación. Asimismo, la copia de “el Oficio” tampoco ha sido notificado al Ministerio de Educación ni al Gobierno Regional de Ucayali ni a la Defensoría del Pueblo;

**15.** Que, el subnumeral 1.3 del numeral 1 del artículo IV del Título Preliminar del del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley N.º 27444”) regula el principio de impulso de oficio en sede procedimental, de acuerdo al cual *“Las autoridades deben dirigir e impulsar de oficio el procedimiento y ordenar la realización o práctica de los actos que resulten convenientes para el esclarecimiento y resolución de las cuestiones necesarias”*. Asimismo, tenemos que el numeral 16.1 del artículo 16 del “TUO de la Ley N.º 27444” establece que el acto administrativo es eficaz a partir de que la notificación legalmente realizada produce sus efectos; al respecto, tenemos que en el caso concreto, el acto administrativo contenido en “el Oficio” no ha producido sus efectos jurídicos toda vez que no ha sido notificado a “la administrada” ni a las entidades remitidas en copia para su conocimiento, no obstante ello, siendo que “el predio” ya no es de libre disponibilidad de acuerdo al análisis realizado en los considerandos décimo primero y décimo segundo de la presente resolución, corresponde dejar sin efecto “el Oficio” y el Informe Preliminar N.º 01737-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de setiembre de 2024;

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

**17.** Que, en atención a lo expuesto, se debe poner en conocimiento del Ministerio de Educación, del Gobierno Regional de Ucayali y de la Defensoría del Pueblo, para que procedan conforme a las atribuciones de su competencia;

**18.** Que, adicionalmente, cabe indicar que se puede visualizar los documentos emitidos como parte de la evaluación del presente pedido, accediendo al módulo web “Trámite Transparente” de la SBN

---

<sup>4</sup> Ley que regula la notificación administrativa mediante casilla electrónica.

(<https://tramitetransparente.sbn.gob.pe/>), en el cual deberá elegirse la opción de consulta por SOLICITUD DE INGRESO o EXPEDIENTE;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, “TUO de la Ley”, la Resolución N.º 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N.º 0898-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de setiembre de 2024;

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **DIRECCIÓN REGIONAL DE EDUCACIÓN DE UCAYALI**, representada por su Director Regional (e), Víctor George García López, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- DEJAR SIN EFECTO** el Oficio N.º 07386-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de setiembre de 2024 y el Informe Preliminar N.º 01737-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de setiembre de 2024, en virtud a los argumentos expuestos en el décimo quinto considerando de la presente Resolución.

**TERCERO.- COMUNICAR** lo resuelto al Ministerio de Educación para que procedan conforme a sus atribuciones.

**CUARTO.- COMUNICAR** lo resuelto al Gobierno Regional de Ucayali para que procedan conforme a sus atribuciones.

**QUINTO.- COMUNICAR** lo resuelto a la Defensoría del Pueblo para que procedan conforme a sus atribuciones.

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

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

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**

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