

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 237-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de abril de 2018

VISTO:

El Expediente N° 965-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la, **POLICIA NACIONAL DEL PERU**, representada por el Director de la Segunda Macro Región de la PNP, General Jorge Álvaro Perez Flores, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL** respecto del área de 356,70 m², ubicado en el Centro Poblado Santa Cruz de Succhabamba manzana 49, lote 2 en el distrito y provincia de Santa Cruz, departamento de Cajamarca inscrito a favor del Estado representado por el Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI en la partida registral P36011566 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chota Ucayali de la Zona Registral N° II – Sede Chiclayo con CUS N° 10876 , en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante “la Ley”), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante Oficio N° 4039-2017-II MACRPL/SEC-OFAD-LOG presentado el 21 de noviembre de 2017, la Policía Nacional del Perú, representado por el Director Segunda Macro Región de la PNP, General Jorge Álvaro Perez Flores (S.I. N° 40634 - 2017) (en adelante “el administrado”) solicita la transferencia de “el predio”, a favor del Ministerio del Interior – Policía Nacional del Perú, local donde funciona la Comisaria PNP Santa Cruz, cuyo establecimiento sirve de soporte para la prestación de servicios públicos en beneficio de la población (foja 1). Para tal efecto, adjunta los siguientes



documentos: **a)** copia simple de la publicación en el Diario Oficial El Peruano del 3 de enero de 2017 (fojas 3 y 4); **b)** copia simple de la Resolución Ministerial N° 159-2017-IN del 17 de marzo de 2017 (fojas 6 y 7); **c)** copia simple del Documento Nacional de Identidad y del documento que acredita de la Policía Nacional de Perú de Jorge Alvaro Perez Flores (fojas 8 y 9); **d)** copia simple de la Resolución Ministerial N° 077-2016-IN del 5 de febrero de 2016 (fojas 10 al 17); **e)** copia simple de la partida registral N° P36011566 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chota de la Zona Registral N° II – Sede Chiclayo (fojas 18 al 20); **f)** copia simple del testimonio del 8 de junio de 1965 (fojas 22 al 33); **f)** plano de ubicación y localización UL-01 y plano perimétrico P-01 suscrito por ingeniero Andres Chunga Imán (fojas 34 y 35); y, **g)** Memoria descriptiva de octubre de 2017 suscrito por ingeniero Andres Chunga Imán (fojas 56).

4. Que, la transferencia de predios de **dominio público del Estado**, se encuentra regulada en la Tercera Disposición Complementaria Transferencia de “el Reglamento”, que dispone que los predios que estén siendo destinados al uso público o que constituyan parte de una infraestructura para la prestación de un servicio público, podrán ser transferidos a título gratuito por la entidad titular o, cuando el bien es de titularidad del Estado, por la SBN, en favor de la entidad responsable de la administración del bien o de la prestación del servicio para cuyo efecto la entidad solicitante deberá efectuar el sustento respectivo, y en el caso que el solicitante sea el afectatario del predio estatal, deberá acreditar haber cumplido con la finalidad para la cual le fue afectado el predio.

5. Que, en relación a la transferencia regulada por la norma glosada en el considerando que antecede, el numeral 6.1) del artículo VI) de la Directiva N° 005-2013/SBN, modificada mediante Resolución N° 086-2016/SBN publicada en el Diario Oficial “El Peruano” el 17 de noviembre de 2016 (en adelante “la Directiva N° 005-2013/SBN”), establece que puede aprobarse a título gratuito u oneroso sobre predios que **originalmente fueron de dominio privado** estatal y actualmente están siendo destinados a uso público o sirven de soporte para prestación de un servicio público para cuyo efecto la entidad solicitante debe efectuar el sustento respectivo; asimismo, determina el carácter excepcional de la transferencia predial en el marco de la mencionada Disposición Complementaria Transitoria, siempre que no resulten aplicables otras figuras como la afectación en uso, asignación o reasignación y se acredite la pertinencia de transferir el predio.

6. Que, asimismo el numeral 7.3) de “la Directiva N° 005-2013/SBN”, establece que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, en el caso de la SBN, verificará la documentación presentada, y de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, proceda a aclarar, precisar o reformular su pedido o a presentar los documentos complementarios a los adjuntados, suspendiéndose el procedimiento hasta la subsanación respectiva.

7. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de transferencia, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, que quien lo solicite sea una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estales, facultada para realizar el proyecto para el cual pretenda la transferencia, y en cuarto orden, los requisitos formales; de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° 005-2013/SBN” y otras normas que conforman el Ordenamiento Jurídico.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 237-2018/SBN-DGPE-SDDI

9. Que, como parte de la etapa de calificación formal, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 509-2017/SBN-DGPE-SDDI del 19 de diciembre de 2017 (fojas 37) y de la revisión de la partida registral N° P36011566 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chota de la Zona Registral N° II – Sede Chiclayo con CUS N° 10876 (fojas 37), concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente: i) fue objeto de formalización por parte del Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), siendo que dicho Ente concluyó el procedimiento a su cargo con la emisión del título de afectación en uso otorgado a favor del Ministerio del Interior el 27 de noviembre de 2009 con el objeto que lo destine al desarrollo específico de sus funciones (foja 20), de conformidad con el artículo 43° del Decreto Legislativo N° 803, concordado con el artículo 59° del Decreto Supremo N° 013-99-MTC¹; ii) se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano – representado por COFOPRI en la partida registral P36011566 (fojas 19); y, iii) constituye un área de equipamiento urbano, la misma que tiene la condición de bien de dominio público.

10. Que, en el caso concreto, si bien el proceso de formalización de la propiedad a cargo de COFOPRI concluyó con la emisión del referido título de afectación en uso, para que opere la titularidad a favor de la SBN, debe cumplirse con el procedimiento previsto en la Octava Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, según la cual: “Mediante Resolución de Superintendencia de Bienes Nacionales se podrá disponer la inscripción de dominio, a favor del Estado, representado por la SBN, en las partidas registrales de los lotes que COFOPRI hubiere afectado en uso, conforme al Capítulo VIII del Decreto Supremo N° 013-99-MTC”. En ese sentido, no habiéndose emitido resolución alguna, no ha operado el cambio de titularidad de COFOPRI a favor de la SBN.

11. Que, en virtud de lo expuesto, se concluye que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, por lo que aún no ha operado el cambio de titularidad de COFOPRI a favor de la SBN, constituyendo además un bien de dominio público de origen por tratarse de un lote de equipamiento urbano de carácter inalienable e imprescriptible y se encuentra afectado en uso a favor de “la administrada”, el cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno de conformidad con el artículo 73^{o2} de la Constitución Política del Perú concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”³.

¹ El artículo 43° del Decreto Legislativo N° 803 Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, se establece que “las áreas destinadas a vías, parques, servicios públicos y equipamiento urbano que forman parte de terrenos estatales, terrenos expropiados, terrenos sobre los cuales COFOPRI ha declarado la prescripción adquisitiva o la regularización del tracto sucesivo y terrenos ocupados por Centros Urbanos Informales, que sean formalizados, serán de titularidad de COFOPRI con el fin que ésta las afecte en uso o las transfiera en propiedad en favor de las municipalidades, los ministerios y otras entidades que correspondan”. En ese mismo sentido, el artículo 59° del Decreto Supremo N° 013-99-MTC que aprueba el Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI, establece que COFOPRI podrá afectar en uso lotes de equipamiento urbano u otros en favor de entidades públicas o privadas sin fines de lucro, para el cumplimiento o desarrollo específico de sus funciones, por un plazo determinado o indefinido, según las circunstancias.

² Artículo 73.- Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

³ a) **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley



12. Que, sin perjuicio de lo expuesto, no corresponde a esta Subdirección merituar la Resolución Suprema N° 6 - CP de abril de 1965, que aprobó la Escritura Pública de donación, modificación y aclaración respecto de un predio de 357,00 m² a favor del Estado, con destino a la construcción del local para el puesto de la Guardia Civil de Santa Cruz en el distrito de Santa Cruz, en la medida COFOPRI afectó en uso "el predio" a favor del Ministerio de Interior, toda vez que tuvo a su cargo el proceso de formalización de la propiedad en el Centro Poblado de Santa Cruz de Succhabamba. Cabe precisar que dicho acto de donación no consta inscrito en la partida P36011566.

13. Que, por otro lado se debe hacer presente que el derecho de afectación en uso otorgado, faculta a la entidad beneficiaria a usar a título gratuito el predio para que lo destine al uso o servicio público que se pretenda, tal como se viene dando en el presente caso. Asimismo, según la Directiva N° 005-2011-SBN, "Procedimiento para el otorgamiento y extinción de la afectación en uso de predios de dominio privado Estatal, así como para la regularización de afectaciones en uso de predios de dominio público", la entidad beneficiaria de la afectación en uso debe efectuar la declaratoria de fabrica de las obras ejecutadas sobre el predio a favor del Estado o a su propio nombre.

14. Que, sin perjuicio de lo expuesto, está Subdirección pondrá en conocimiento a la Subdirección de Patrimonio Estatal a fin de que evalúe la inscripción de "el predio" a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, de conformidad con la norma glosada en el décimo considerando de la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; Ley N° 27444, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 005-2013/SBN y sus modificatorias, el Informe de Brigada N° 376-2018/SBN-DGPE-SDDI; y, el Informe Técnico Legal N° 263-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de abril de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **POLICIA NACIONAL DEL PERU**, representada por el Director Segunda Macro Región de la PNP, General Jorge Álvaro Perez Flores, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo luego de consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I.: 8.0.2.8



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES