

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 340-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 30 de mayo de 2017

**VISTO:**

El Expediente N° 243-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **POLICÍA NACIONAL DEL PERÚ**, representada por su secretario ejecutivo, el General Hugo Begazo de Bedoya, mediante la cual petitiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL ENTRE ENTIDADES PÚBLICAS** respecto del predio de 152 500,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de San Juan Bautista, provincia de Maynas, departamento de Loreto, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 00012908 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Maynas, Zona Registral N° IV – Sede Iquitos, 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 escrito presentado el 27 de marzo de 2017 (S.I. N° 09141-2017), la **POLICÍA NACIONAL DEL PERÚ**, representada por su secretario ejecutivo, el General Hugo Begazo de Bedoya (en adelante “la administrada”), solicita la transferencia predial interestatal de “el predio” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia simple de la Resolución Suprema N° R.S. 700-70-AG, emitida el 1 de septiembre de 1970 (fojas 7); **2)** copia simple de la Resolución Suprema N° 501-73-VI-DB, emitida el 6 de noviembre de 1973 (fojas 11); **3)** copia simple de la Resolución Directoral Regional N° 038-88-VC-7700, emitida el 23 de agosto de 1988

(fojas 14); **4)** copia simple de la partida registral N° 00019197 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Maynas, Zona Registral N° IV - Sede Iquitos, del 5 de septiembre de 2005 (fojas 16); **5)** copia simple de la partida registral N° 00012908 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Maynas, Zona Registral N° IV - Sede Iquitos, del 10 de junio de 2015 (fojas 19); **6)** copia simple del certificado de búsqueda catastral con N° 00034377 del 10 de octubre de 2015 (fojas 28); **7)** copia simple del certificado de búsqueda catastral con N° 00028119 del 10 de julio de 2013 (fojas 35); **8)** plano perimétrico y ubicación respecto de un área de 100 152,82 m<sup>2</sup>, emitida en noviembre de 2016 (fojas 43); **9)** memoria descriptiva respecto de un área de 100 152,82 m<sup>2</sup>, emitida en noviembre de 2016 (fojas 46); y, **10)** Programa de Desarrollo e Inversión de la Policía Nacional del Perú, suscrita por Hugo Begazo de Bedoya, el 21 de noviembre de 2016.



**4.** Que, con relación a la transferencia de predios de **dominio privado del Estado**, se desprende de los artículos 62°, 63° y 65° de “el Reglamento” en concordancia con el numeral 5.3) de la Directiva N° 005-2013/SBN denominada Procedimiento para la aprobación de la Transferencia Interestatal de Predios del Estado, (en adelante “la Directiva”), modificada con Resolución N° 086-2016/SBN publicada en el diario oficial “El Peruano” el 17 de noviembre de 2016, que la traslación de dominio a título gratuito u oneroso de este tipo de predios se realiza entre las entidades conformante del Sistema siempre y cuando el bien sea destinado para programas o proyectos de desarrollo o inversión acreditando los respectivos planes y estudios técnico – legales para la ejecución del programa correspondiente; el que podrá realizarse por cuenta propia o de terceros, de conformidad con sus respectivas competencias, fijándose en la resolución aprobatoria dicha finalidad y el plazo de ejecución de la misma, bajo sanción de reversión.



**5.** Que, en cuanto a la transferencia de predios de **dominio público del Estado**, la Tercera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”, 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.**



**6.** 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”, 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.

**7.** Que, por otro lado, el numeral 7.3) de “la Directiva”, 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. Excepcionalmente y por razones justificadas, antes del vencimiento del plazo señalado, el administrado puede solicitar su ampliación hasta por igual término; en caso no subsane en el plazo otorgado o ampliado se dará por concluido el trámite.



## **RESOLUCIÓN N° 340-2017/SBN-DGPE-SDDI**



8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso de transferencia predial, 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 que exige el procedimiento de transferencia invocado (calificación formal); de conformidad con “el Reglamento”, TUPA, “la Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección emitió el Informe de Brigada N° 471-2017/SBN-DGPE-SDDI del 17 de abril de 2017 (fojas 52); y se procedió a revisar los antecedentes registrales de “el predio” inscrito en la partida registral N° 00012908 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Maynas, Zona Registral N° IV–Sede Iquitos (fojas 57), entre otros.

### **10. Respetto de la evaluación técnica.**

**10.1** Que, consultada la Base de Datos Alfanumérica del aplicativo SINABIP, y la Base Gráfica de predios del Estado – SBN, “el predio”, partida registral N° 00012908, no se encuentra registrado con el Código Único SINABIP (CUS). Por lo que mediante Memorando 1626-2017/SBN-DGPE-SDDI del 25 de mayo de 2017, se pone en conocimiento a la Subdirección de Registro y Catastro – SDRC para que evalúe la creación del CUS de “el predio” en virtud del literal b) del artículo 39 del “ROF de la SBN”, el cual señala como una de las funciones de la SDRC el incorporar y/o actualizar en el SINABIP la información sobre bienes muebles e inmuebles.

**10.2** Que, no es posible determinar de forma indubitable la ubicación de “el predio” inscrito en la partida registral N° 00012908 del Registro de Predios, debido a que el título archivado no cuenta con plano que permita su ubicación fehaciente, por tanto no es posible determinar en forma exacta su ámbito de ocupación; asimismo no está registrado en la Base Gráfica de predios inscritos; siendo necesario para la evaluación de su solicitud, contar con plano debidamente georreferenciado, y se proceda con el saneamiento físico–legal de “el predio”. Al respecto el numeral 7.2 del artículo VII de “la Directiva” señala respecto de los predios solicitados en transferencia que, si se encuentra pendiente de inscripción registral el dominio del Estado o es necesario realizar algún acto registral, previamente debe efectuarse el saneamiento respectivo. Por lo que, mediante Memorando 1631-2017/SBN-DGPE-SDDI de 25 de mayo de 2017 se pone en conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE a efectos que evalúe el saneamiento físico y legal de “el predio” al haberse advertido que no cuenta con plano, lo que hace imposible su ubicación exacta, de conformidad con el literal b) del artículo 44 del Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; el cual señala como una de sus funciones realizar el diagnóstico y/o saneamiento técnico - legal de la propiedad inmobiliaria estatal.





**10.3** Que, existe discrepancia entre “el predio” materia de la solicitud, con el predio representado en los documentos técnicos presentados por “la administrada”; en tanto que reconstruido el polígono según las coordenadas señaladas en la documentación técnica remitida (Memoria Descriptiva, Plano Perimétrico – Ubicación), se verifica que éste arroja un área de **100 152, 8131 m<sup>2</sup>**, distinta al área de “el predio” inscrito en la Partida N° **00012908**, de **152 500,00 m<sup>2</sup>**, por lo que no es posible determinar su correlación con “el predio”, dado que los elementos consignados respecto a forma, área, linderos, colindancias, no son elementos suficientes que nos lleven a determinar que se trate del mismo predio, puesto que como se indicó el título archivado de “el predio” no cuenta con plano que permita su ubicación.

## **11. Respecto de los antecedentes registrales.**

**11.1** Que, conforme se advierte del asiento N° 1, folio 415 del Tomo 56 (en el que se inmatricula “el predio”), que continúa en la partida registral N° 00012908 del Registro de Predios de Maynas (fojas 58), que “el predio” denominado “San Francisco” fue adquirido por Francisco Naranjo Lopez en virtud de la Resolución Ministerial del 31 de octubre de 1934, emitida de conformidad con la Ley N° 1220 “Legislación sobre terrenos de montaña” del 31 de diciembre de 1909, por la cual se adjudica en venta terrenos de montaña con la finalidad que el adquirente realice cultivos en el predio adjudicado.



**11.2** Que, de los asientos N° 2, 3, 5 y 6 de la misma partida, constan diversas transferencias de “el predio” en virtud de las sucesiones de los familiares directos de Francisco Naranjo Lopez, quedando como propietarios de la totalidad de “el predio” sus hijos Antonio y Maria Naranjo Peñaherrera; los cuales transfieren “el predio” a favor de la sociedad conyugal Lisbiño Elaluf Cacique y Juana Josefa Prado la cual consta en el asiento N° 7.

**11.3** Que, del asiento N° 8, folio 227 del Tomo 56, que continúa en la partida registral N° 00012908 del Registro de Predios de Maynas (fojas 60), se puede advertir que mediante Resolución Ministerial N° 1102 del 11 de agosto de 1965, se declara la caducidad del título 1970 y nula la Resolución N° 21 del 31 de octubre de 1934, en virtud de los cuales se inmatricula “el predio” quedando en consecuencia cancelada la inscripción de dominio que la originó; sin embargo mediante Resolución Ministerial N° 1503 del 1 de octubre de 1966 emitida por el Ministerio de Agricultura (asiento N° 9), mediante la cual se reconsidera la Resolución Ministerial N° 1102, fue declarada nula y sin efecto, por haberse comprobado el dominio y posesión que el propietario ejerce sobre él.

**11.4** Que, se advierte del asiento N° 13, folio 309 del Tomo 56, que continúa en la partida registral N° 00012908 del Registro de Predios de Maynas (fojas 61), que mediante Resolución Suprema N° 700-70-AG del 1 de septiembre de 1970 (fojas 7), se declara la caducidad del título de propiedad de “el predio” otorgado a favor de Francisco Naranjo Lopez, quedando en consecuencia cancelada la inscripción de dominio que la originó, por tanto “el predio” habría revertido a favor del Estado; sin embargo del análisis de la mencionada Resolución Suprema se señala como título de inmatriculación de “el predio” a la Resolución Ministerial del 4 de abril de 1906, lo cual difiere con el asiento N° 1 inscrito en la partida registral N° 00012908 del Registro de Predios de Maynas, desarrollado en el considerando 11.1 de la presente resolución. Por otro lado debe tenerse en cuenta que en el artículo 4° de la mencionada Resolución Suprema se resuelve que se regularice el derecho de Lisbiño Elaluf Cacique, sobre la extensión que conduce directamente sobre “el predio”.

**11.5** Que, corre inscrito en los asientos N° 14 y 15 la venta de la construcción levantada sobre propiedad del Estado, (construida por Lisbiño Elaluf Cacique, según consta en el asiento 10), con una extensión de 182,55 m<sup>2</sup> a favor de Asela Cardenas Vela y Gregoria Benites Vega.

## **RESOLUCIÓN N° 340-2017/SBN-DGPE-SDDI**



### **12. Respecto de la duplicidad y afectaciones sobre el predio.**

**12.1** Que, del análisis de la partida registral N° **00019197** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Maynas, de un área de **115 255,421 m<sup>2</sup>**, aparentemente “el predio” guardaría relación con esta partida de acuerdo a las colindancias descritas en la partida mencionada y puesto que además también se le denomina como “San Francisco”; dicho predio fue inmatriculado en virtud de la **Resolución Directoral Regional N° 038-88-VC-7700** del 23 de agosto de 1988, emitida por el Ministerio de Vivienda – Dirección Regional de Iquitos, mediante la cual se afecta en uso a favor del Ministerio del Interior - Sub-Dirección Regional de la Guardia Civil, en la cual se ha levantado la “Villa de Oficiales de la Guardia Civil”, registrado en nuestra Base Gráfica SBN con el CUS Referencial N° 93884, sin embargo dicha duplicidad no puede ser corroborada dado que como ya se ha mencionado “el predio” no cuenta con plano que permita su ubicación fehaciente, en ese sentido no existe certeza que nos lleve determinar que existe duplicidad registral con la Partida N° **00019197**, de manera total o parcial.

**12.2** Que, asimismo se advierte que el predio indicado por “la administrada” representado en los documentos técnicos (100 152,813 m<sup>2</sup>), se superpone parcialmente con un área aproximada de 93 199,55 m<sup>2</sup> (93,05%) con el área de **106 659,00 m<sup>2</sup>**, también denominada “San Francisco”, que fue afectado en Uso a favor del Ministerio del Interior, para que lo destine a la construcción de casas habitación para los jefes, oficiales y subalternos, en mérito de la **Resolución Suprema N° 501-73-VI-DB**, emitida por el Ministerio de Vivienda el 06 de noviembre de 1973, que obra en el Exp. N° 143862, el cual no se encuentra inscrito en ninguna partida, pero que guardaría relación con las Partidas N° **00012908** y Partida N° **00019197**.

**13.** Que, por lo expuesto en los considerandos precedentes a efectos de poder evaluar la solicitud de transferencia predial, previamente debe de realizarse el saneamiento físico y legal de “el predio” ya que como se ha demostrado no es posible determinar su ubicación exacta.

### **14. Sobre la facultad para solicitar la transferencia de “el predio”**

**14.1** Que, el numeral 1.1 del Art. IV de la Ley N° 27444 “Ley del Procedimiento Administrativo General” (en adelante la “Ley N° 27444”) en la que se desarrolla uno de los principios del procedimiento administrativo, prescribe que en virtud del 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.**


**14.2** Que, según el artículo 8<sup>o</sup>1 de “la Ley”, los Ministerios son entidades que forman parte del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y tienen legitimidad para obrar

<sup>1</sup> Artículo 8°.- Entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales


Las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, en cuanto administran o disponen bienes estatales, son las siguientes:  
(...)




en los procedimientos de transferencia<sup>2</sup>; así también, debe tenerse en cuenta que la Policía Nacional del Perú, es un órgano que depende del Ministerio del Interior (Artículo II del Decreto Legislativo N° 1267, "Ley de la Policía Nacional del Perú"<sup>3</sup>, publicado el 18 de diciembre de 2016).



**14.3** Que, asimismo el artículo 12° del Decreto Legislativo N° 1267, señala que la Secretaría Ejecutiva es el órgano **encargado de la gestión administrativa y documentaria de la Policía Nacional del Perú**, así como de asistir y asesorar al Director General en dichas materias; y tiene a su cargo los órganos de asesoramiento y de apoyo administrativo. Por tanto, según la norma señalada no contaría con facultades para solicitar la transferencia de "el predio".




**14.4** Que, por otro lado mediante Resolución Ministerial N° 077-2016-IN del 08 de febrero de 2016, el Ministro del Interior delegó facultades a los funcionarios y servidores públicos del Pliego Presupuestal 007: Ministerio del Interior, con la finalidad de otorgar celeridad a la gestión administrativa de su institución. Es así que en el ítem 1.19 del Anexo que forma parte de la referida resolución, se precisa, entre otros que es el responsable de la Unidad Ejecutora No Policial y/o Policial quien aprueba los actos de administración, disposición, adquisición y registro de la gestión de los bienes inmuebles conforme a "la Ley" y "el Reglamento", lo que incluye la suscripción de los documentos que sean necesarios para su formalización, en tanto no sea privativo del Titular del Pliego. Por tanto dicho responsable es quien tendría legitimidad para obrar en los procedimientos de transferencia de conformidad con la Resolución Ministerial señalada.



**14.5** Que, en virtud de lo expuesto en los considerandos precedentes la Secretaria Ejecutiva de "la administrada" no cuenta con facultades para solicitar la transferencia de "el predio" por lo que la solicitud de transferencia deviene en improcedente. Sin perjuicio de ello, de contar con dicha facultad y de volver a solicitar la transferencia de "el predio" deberá acreditar la misma mediante los dispositivos correspondientes, una vez concluido el saneamiento de "el predio".

## 15. Sobre la normativa aplicable a la transferencia



**15.1** Que, en cuanto a la normativa aplicable a su solicitud de transferencia, debe señalarse que, de concluirse con el saneamiento físico y legal de "el predio" y de determinarse que el mismo ha revertido a favor del Estado, su petitorio se encontraría enmarcado dentro de la Tercera Disposición complementaria Transitoria, tal como se desarrolló en el quinto considerando de la presente resolución, ya que constituye originalmente un bien de dominio privado del estado y actualmente sirve para la prestación de un servicio público. Sin perjuicio de lo mencionado anteriormente y de volver a presentar una nueva solicitud de transferencia una vez concluido el saneamiento físico y legal de "el predio", y acreditar que cuenta con facultades para solicitar la transferencia de "el predio", deberá presentar su solicitud adjuntando la documentación pertinente de conformidad con el artículo VI de "la Directiva" y demás normas aplicables, así como sustentar el motivo por el cual le resulta indispensable contar con la titularidad registral de "el predio", dado el carácter excepcional de esta modalidad de transferencia.

**16.** Que, en virtud de lo expuesto en los considerandos precedentes de la presente resolución "el predio" no puede ser objeto de transferencia predial, ni de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia, razón por la cual la solicitud de transferencia presentada por "la administrada" deviene en improcedente.

b) El Gobierno Nacional integrado por el Poder Ejecutivo, incluyendo a los ministerios y organismos públicos descentralizados, el Poder Legislativo y el Poder Judicial.

(...)

<sup>2</sup> **Directiva N° 005-2013-SBN: Procedimientos para la Aprobación de la Transferencia Interestatal de Predios del Estado**

5.3.1) El procedimiento de aprobación de transferencia interestatal de predios de dominio privado de libre disponibilidad del Estado se inicia a solicitud de la entidad requirente ante la entidad propietaria del bien o cuando el bien es de propiedad del Estado, ante la SBN, a través de la SDDI o ante el Gobierno Regional, que haya asumido competencia.

<sup>3</sup> **Artículo 2°.- Naturaleza**

La Policía Nacional del Perú es una institución del Estado con calidad de órgano ejecutor, que depende del Ministerio del Interior; con competencia administrativa y autonomía operativa para el ejercicio de la función policial en todo el territorio nacional, en el marco de lo previsto en el artículo 166 de la Constitución Política del Perú.

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 340-2017/SBN-DGPE-SDDI**



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 y el Informe Técnico legal N° 406-2017/SBN-DGPE-SDDI del 29 de mayo del 2017.

### **SE RESUELVE:**



**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **POLICÍA NACIONAL DEL PERÚ**, representada por su secretario ejecutivo, el General Hugo Begazo de Bedoya, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

**Regístrese, y comuníquese.**

P.O.I.: 5.2.2.8



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