

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0704-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de agosto del 2021

VISTO:

El Expediente N° 903-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **DIRECCIÓN ANTIDROGAS DE LA POLICÍA NACIONAL DEL PERÚ – MINISTERIO DEL INTERIOR**, debidamente representada por el Comisario Capitán PNP Juan Carlos Panduro Ortega, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL**, respecto de un predio denominado “Complejo Policial Chimbote” de un área de 865,95 m² (área gráfica de 864,93 m²), ubicado en la calle 15 de octubre s/n, del centro poblado de Chimbote, del distrito y provincia de Mariscal Ramon Castilla, departamento de Loreto, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante el “TUO de la Ley”), 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, 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) 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.° 575-11-2020/MININTER-PNP -DIRANDRO, presentada el 18 de noviembre del 2020 (S.I.n.° 20028-2020), la **DIRECCIÓN ANTIDROGAS DE LA POLICÍA NACIONAL DEL PERÚ – MINISTERIO DEL INTERIOR**, debidamente representada por el Comisario Capitán PNP Juan Carlos Panduro Ortega, (en adelante “la administrada”), peticona la transferencia de “el predio”, para tal efecto, adjunta lo siguiente: **1)** Plano de Ubicación y Localización (lámina U-01) y Plano Perimétrico (lámina PP-01), suscritos por el arquitecto Arturo Peche Horna con CAP 1573 (habilitado) (fojas 3); **2)** Informe de Tasación Comercial conteniendo Memoria descriptiva suscritos por el arquitecto Arturo Peche Horna con CAP 1573 (habilitado) (fojas 6); **3)** Certificado Literal de la partida registral n.°11112916 (fojas 10); **4)** Declaraciones Juradas de Autoavalúo (HR y PR) año 2018, 2000 (fojas 13); **5)** Panel Fotográfico (fojas 21).

4. Que, de acuerdo al inciso 1) de la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento”, entre otros, los procedimientos sobre actos de disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por “el Reglamento” en el estado en que se encuentran.

5. Que, el artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios estatales, así como para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentran bajo su competencia.

6. Que, por su parte, el numeral 189.1 del artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad evalúa la solicitud presentada, y de corresponder, solicitará su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Mientras que el numeral 189.2. del mismo artículo, indica que la entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que 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 declara la inadmisibilidad de la solicitud.

7. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 207° de “el Reglamento”, según el cual, la transferencia de dominio en el Estado se realiza entre las entidades que conforman el SNBE, en forma directa y a título gratuito u oneroso sobre los predios de dominio privado estatal.

8. Que, el numeral 212.2 del artículo 212° de “el Reglamento”, establece que la solicitud se presenta ante la entidad propietaria del predio o, en caso de propiedad del Estado, ante la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso de transferencia de dominio, esta Subdirección evalúa, entre otros, 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; en tercer orden, la naturaleza jurídica; de conformidad con el numeral 190.1. del artículo 190° de “el Reglamento”. De igual manera, verifica los requisitos formales detallados en el artículo 100° y en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”.

10. Que, como parte de la etapa de calificación formal de la solicitud presentada por “la administrada” esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 0084-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de enero de 2021 (fojas 22); concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** corresponde al inscrito a favor del Estado en la partida registral n.°11112916 del registro de predios de la Oficina Registral de Maynas, con CUS 119125; en mérito de la Anotación Definitiva de Primera Inscripción de Dominio conforme al Decreto Supremo n.°130-2001-EF, según se registra en el Asiento C00002 del rubro Títulos de Dominio; **ii)** de la consulta a la Base Registral de SUNARP, se advierte duplicidad registral entre la partida registral n.° 11112916 y la Partida registral n.° 04016499 la Oficina Registral de Maynas, ésta última corresponde a un predio de gran extensión denominado “Finca Rústica Ampiyacu” inscrito a favor de Mario Moreno Sáenz; y, **iii)** constituye un terreno de naturaleza urbana, con edificaciones de 1 y 2 niveles; con muros de ladrillo, columnas de concreto y techo aligerado de concreto y el techo del segundo nivel de calamina; el de un nivel construido de muros de ladrillo y techo de calamina; todo en regular estado de conservación, que viene siendo utilizado por la División de Operaciones Especiales Antidrogas -DIRANDRO.

11. Que, a fin de determinar la competencia de esta Superintendencia para evaluar la disposición de “el predio”, mediante el Oficio N° 02135-2021/SBNDGPE-SDDI del 04 de junio de 2021, ha solicitado a la Municipalidad Provincial de Mariscal Ramon Castilla, informe si “el predio” cuenta con recepción de obra y remita la información pertinente de conformidad con el numeral 8.1 del artículo 8 de “el Reglamento”¹, en

¹ Artículo 8.- Interrelación con el SNA

8.1 Los predios entregados por el Estado, representado por la SBN o por el Gobierno Regional con funciones transferidas, o por cualquier entidad pública, a través de actos de administración o disposición a favor de entidades públicas, permanecen en el SNBE hasta que se produzca la recepción de la obra, lo cual debe ser comunicado por escrito por la entidad adquirente a la entidad otorgante y a la SBN. En tanto ello no ocurra, los actos otorgados sobre tales predios son

atención a ello, la entidad edil a través Oficio N° 145- 2021.GM.MPMRC del 12 de julio de 2021 y 03 de Agosto del 2021, (S.I. N° 18649-2021 y 19854-2021), señalan que no cuentan con la documentación solicitada.

12. Que, esta Subdirección emitió el Oficio N° 02136-2021/SBNDGPE-SDDI del 04 de junio de 2021, a efectos de requerir a “la administrada” que remita el documento mediante el cual se acredite la recepción de obras de “el predio”, otorgándole 10 días hábiles, más el término de la distancia de un (01) día hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, siendo recibido por “la administrada” el 28 de junio del 2021, en tal sentido, el plazo para la presentación de la información requerida, venció el 14 de julio del 2021.d

13. Que, de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID, se advierte que “la administrada” no cumplió con adjuntar la documentación requerida en el plazo otorgado, por lo que en virtud del artículo 98^{o2} de “el reglamento”, habiéndose vencido el el plazo otorgado para la remisión de la información solicitada, esta Subdirección procederá a evaluar la solicitud de transferencia interestatal con la información que se cuenta.

14. Que, por lo antes expuesto y en virtud a los dispuesto en el numeral 95.3³ del artículo 95 de “el Reglamento”, se ha efectuado el análisis de la partida registral N.º 11112916 del registro de predios de la Oficina Registral de Maynas, en el cual se advierte que el Estado adquirió el dominio del predio en ella inscrito en mérito a la Declaración Jurada de fecha 13 de noviembre del 2018, suscrita por Ely Vargas Roca, Coronel PNP jefe de la UBIADM UE-029-DIRANDRO-PNP y la Declaración Jurada de fecha 10 de setiembre del 2018, suscrita por el verificador Arq. Arturo Peche Horna, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 9º y 10º del Decreto Supremo Bº 130.2001-EF, conforme corre inscrito en la Anotación Definitiva de Primera Inscripción de Dominio, según se registra en el Asiento C00002 del rubro Títulos de Dominio. Asimismo de la revisión de la partida registral N.º 04016499 del registro de predios de la Oficina Registral de Maynas, se advierte que corresponde a un predio de gran extensión denominado “Finca Rústica Ampiyacu”, inscrito a favor de Mario Moreno Sáenz, cuyo antecedente registral corre inscrito en el folio N° 00109 del Tomo 000043 el cual fue adquirido por su anterior propietaria, Anastasia Alvan de López, en merito de la Resolución Ministerial de fecha 04 de enero de 1931 de conformidad con la Ley de fecha 31 de diciembre de 1909 y el Decreto Reglamentario de fecha 11 de marzo de 1910, según consta del título expedido por el Ministro de Fomento del 15 de enero de 1921.

15. Que, por el principio de especialidad contenido en el Texto Único Ordenado del Reglamento General de Registros Públicos, por cada bien o persona natural o jurídica se abrirá una partida registral independiente, donde se extenderá su primera inscripción, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno. En ese sentido el artículo 56º de la norma legal mencionada define como duplicidad registral a aquella en la que se abre más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, y también para la misma persona natural o jurídica, considerando también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.

16. Que, en ese marco legal es pertinente mencionar que si bien es cierto “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 11112916 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Maynas, no es menos cierto que existe duplicidad registral entre la referida partida y la partida registral N° 04016499 (de propiedad de terceros) que es la más antigua, por tanto, no es posible aprobar actos de disposición sobre éste, debido a que no se encuentra en la excepción del artículo 95º de “el Reglamento” y que se podría afectar derechos de propiedad de terceros, teniendo en cuenta además que en su oportunidad estarían sujetas al procedimiento de cierre.

susceptibles de aclaración y/o modificación de la finalidad, de supervisión, de reversión y otros actos en el marco del SNBE. La comunicación escrita sobre la recepción de obra es actualizada por la SBN o por la entidad adquirente en el SINABIP, variando la condición del predio a inmueble.

² **Artículo 98.-** Suspensión de plazos para la aprobación de actos de administración y disposición Los plazos de los procedimientos para la aprobación de actos de administración o disposición se suspenden cuando se requiera información o documentación a otras entidades. En caso de vencimiento del plazo otorgado a la entidad para la remisión de información o documentación sin que haya cumplido con lo solicitado, la entidad solicitante puede continuar con el procedimiento y resolver con la información con la que cuenta, siempre que no perjudique derechos de terceros.

³ **95.3** Los casos de duplicidad registral, en los cuales la partida registral del predio estatal tiene mayor antigüedad, no restringen la aprobación del acto de administración o disposición del predio estatal, en tanto sean comunicados al solicitante, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto o, de ser el caso, en el respectivo contrato.

17. Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que “el predio” no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia, razón por la que la solicitud de venta directa presentada por “el administrado” deviene en improcedente, debiéndose disponer su archivo una vez que quede consentida la presente resolución.

18. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de transferencia interestatal, no corresponde evaluar la documentación presentada por “la administrada”.

19. Por otro lado, deberán tomar en consideración lo regulado en el artículo 207° de “el Reglamento”, según el cual, la transferencia de predios estatales se realiza entre las entidades que conforman el SNBE que sean detalladas en el artículo 8°⁴ del “TUO de la Ley”.

20. De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 0718-2021/SBN-DGPE-SDDI del 13 de agosto de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0989-2021/SBN-DGPE-SDDI 13 de agosto de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **DIRECCIÓN ANTIDROGAS DE LA POLICÍA NACIONAL DEL PERÚ – MINISTERIO DEL INTERIOR**, debidamente representada por el Comisario Capitán PNP Juan Carlos Panduro Ortega, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

TECERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.-

P.O.I. 18.1.2.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

⁴ **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: a) La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, como ente rector. b) El Gobierno Nacional integrado por el Poder Ejecutivo, incluyendo a los ministerios y organismos públicos descentralizados, el Poder Legislativo y el Poder Judicial. c) Los organismos públicos a los que la Constitución Política del Perú y las leyes confieren autonomía. d) Las entidades, organismos, proyectos y programas del Estado, cuyas actividades se realizan en virtud de potestades administrativas legalmente otorgadas. e) Los gobiernos regionales. f) Los gobiernos locales y sus empresas. g) Las empresas estatales de derecho público. No se encuentran comprendidas en la presente Ley, las empresas estatales de derecho privado.