

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0111-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 11 de febrero del 2022

VISTO:

El Expediente N° 039-2022/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **POLICÍA NACIONAL DEL PERÚ**, representado por el Jefe de Administración Coronel PNP **OSCAR ARMANDO MAUTINO ORTIZ**, mediante la cual peticona la **AFECTACIÓN EN USO EN VÍA DE REGULARIZACIÓN** y la **AUTORIZACIÓN DE DEMOLICIÓN** del área de 60,73 m², ubicado en el distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima (en adelante "el predio"); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, 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 lo dispuesto por los artículos 43° y 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, es el órgano competente en primera instancia, para sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN, procurando con ello una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor.

3. Que, mediante Oficio N° 001-2022 DIRNIC PNP-DIRINCRI/U.E-026-DIREICAJ PNP-ADM-AA.SAB presentado el 04 de enero de 2022 [(S.I. N° 00034-2022), folio 1] a través de la Mesa de Partes de esta Superintendencia, la **POLICÍA NACIONAL DEL PERÚ** (en adelante "la administrada"), representada por el Jefe de Administración Coronel PNP **OSCAR ARMANDO MAUTINO ORTIZ**, solicitó la afectación en uso a favor del Ministerio del Interior – Policía Nacional del Perú del área de 66,60 m², ubicada en distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, para el funcionamiento de la "Garita de Control de la División de Investigación de Delitos Intellectuales – DIRPOFIS PNP". Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** copia del Informe N° 066-2021-DIRNIC-PNP-DIRINCRI/UE N°026-DIREICAJ-ADM-AA.SAB del 12 de agosto de 2021 (folios 2 y 3), en el que se indica, entre otros, lo siguiente: **a)** en el Informe N° 004-2021-DIRTTSV-DIVPRCAR-PNP/UNIPRCAR LIMA NORTE se comunicó que la citada área fue construida en el año 2008 para el uso de caninos de la Policía de Carreteras, la cual se encuentra bajo su posesión desde ese año hasta la actualidad sin ningún documento que sustente su titularidad; asimismo, se señala que la citada área está al costado de la Oficina de Control de SUNAT, no encontrándose registrado en la SUNARP ni en el SINABIP, siendo que actualmente se encuentra en mal estado de conservación, por lo que se requiere realizar una nueva construcción, **b)** de acuerdo al Subcapítulo III de la Directiva N° 002-2021-EF/54.01 solicita la afectación en uso a favor del Ministerio del Interior – Policía Nacional del Perú, a plazo indeterminado, para el uso de la División de Investigación de Delitos Intellectuales de DIRPOFIS PNP; así como la autorización de demolición; **ii)** copia de la memoria descriptiva de agosto de 2021 (folios 4 al 6); **iii)** copia de la Resolución Directoral N° 190-2021-DIRADM/SEC del 08 de junio de 2021 (folios 8 y 9), en el que se resuelve, entre otro, lo siguiente: **a)** "Aprobar la Asignación Interna del bien inmueble en posesión ubicado a la altura del km 42 de la Panamericana Norte del distrito de Santa Rosa, frente al frontis del DESPRCAR Santa Rosa", **b)** "DISPONER a la Dirección de Tránsito y Seguridad Vial realizar el traslado de los bienes muebles asignados a dicha Dirección, que se encuentran dentro del predio ubicado a la altura del km 42 de la Panamericana Norte del distrito de Santa Rosa, frente al frontis del DESPRCAR Santa Rosa", **c)** "La UE 026 DIRECAJ-PNP "DIRECCIÓN DE POLICIA FICAL DE LA POLICIA NACIONAL DEL PERU", asumirá la propiedad del bien inmueble objeto de la Asignación Interna patrimonial y contable responsabilidad administrativa a fin de ejecutar acciones de toma de inventario según su asignación presupuestal ya que dichos bienes pertenecen a su jurisdicción";

iv) copia de las 2 primeras páginas del Informe Técnico N° 087-2021-DIRNIC-PNP/DIRINCRI-UE N° 026-ADM-AI (folios 10 y 11), cuyo asunto es: *“Inspección ocular del inmueble asignado mediante RD N° 190-2021-DIRADM/SEC. de fecha 08JUN2021, a la División de Investigación de Delitos Contra los Derechos Intelectuales de la Policía Fiscal. Ubicado en el KM.42 de la Panamericana Norte. Distrito de Santa Rosa. Lima”*, siendo que en el ítem de Análisis se indica que: *“Sobre la inspección ocular realizada del inmueble materia del presente informe se menciona que el área de terreno y de área construida es de 46.95 m² y la edificación es solo de un nivel; dicha área mencionada es aproximada”*; v) copia de panel fotográfico (folio 12) producto de la inspección ocular, en cuyo contenido se indica lo siguiente: a) *“En las imágenes se observa el interior del inmueble, el acceso al pasadizo 01 y 02 que se dirige a los ambientes 02, 03, 04 y 05. Se observa las puertas metálicas con mallas en mal estado de conservación”*; b) *“En las imágenes se observa el ambiente 01, parte interna del inmueble, con diferentes niveles de piso, paredes tarrajeadas, piso, pintado, instalaciones eléctricas, puerta y ventanas en mal estado de conservación”*; vi) copia del plano de localización y ubicación de agosto de 2021 (folio 16); y, vii) copia del plano perimétrico (folio 17).

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; asimismo, de acuerdo al numeral 76.1 del artículo 76° del artículo 76° del citado marco legal, todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares **requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios** del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente. 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, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, 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° 00115-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de enero de 2022 (folios 18 al 20), en el cual se determinó, entre otros, lo siguiente: i) reconstruido el polígono según las coordenadas (datum WGS 84 Y PSAD 56) consignadas en la memoria descriptiva y plano perimétrico presentados por “la administrada”, se verificó un área gráfica de 60,73 m² que discrepa con el área solicitada y la que se consigna en el total de documentos de 60,60 m², en ese sentido, se realizó la presente evaluación con el área reconstruida de los documentos técnicos de 60,73 m² (“el predio”); ii) “el predio” conforme al visor web de la SUNARP, no se encontraría inscrito y según el reporte de Búsqueda Catastral N° 0045-2022/SBN-DGPE-SDAPE se advierte que no existe superposición de “el predio” con ningún CUS; iii) “el predio” se encuentra sobrepuesto con el derecho de vía según el Sistema Vial Metropolitano aprobado por Ordenanza N° 341-MML del 06 de diciembre de 2001; iv) “el predio” se superpone sobre la Carretera Panamericana Norte según la Zonificación aprobada con Ordenanza N° 1085- MML del 18 de octubre de 2007 y modificatorias; y, v) de acuerdo a la imagen del Google Earth de fecha 03 de noviembre de 2021, se advierte construcciones en gran parte de “el predio”.

9. Que, de acuerdo al Informe Preliminar N° 00115-2022/SBN-DGPE-SDAPE, “el predio” no se encontraría inscrito en el Registro de Predios, por lo que se debe tener presente que el numeral 5.4.6 de “la Directiva” señala que: *“La afectación en uso se constituye sobre predios de libre disponibilidad que se encuentran inscritos a favor del Estado o de la entidad titular del predio estatal. Sin embargo, la afectación en uso podrá ser otorgada a solicitud de las entidades, antes que se culmine con la inscripción registral del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad otorgante, bajo los supuestos y condiciones establecidas en el artículo 76.2 del Reglamento”*. Sobre el particular tenemos que el artículo 76° de “el Reglamento” establece lo siguiente:

*“Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición
76.1 Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.*

76.2 Los actos de administración o disposición a favor de entidades, a solicitud de éstas, pueden ser otorgados antes que culmine la inscripción registral del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad otorgante, bajo los supuestos y condiciones siguientes:

- a) La entidad otorgante acredite el derecho de propiedad que le asiste.
- b) Los predios sean requeridos para ser destinados a proyectos de inversión pública.
- c) La entidad otorgante se comprometa a concluir el saneamiento registral respectivo o trasladar dicha obligación a la entidad adquirente”.

10. Que, concordante con ello tenemos que el numeral 102.1 del artículo 102° de “el Reglamento” dispone que: “El procedimiento de primera inscripción de dominio de los predios del Estado es de oficio y se efectúa de manera independiente a cualquier otro procedimiento de administración o disposición de los predios estatales”.

11. Que, en el presente caso tenemos que de acuerdo al Informe Preliminar N° 00115-2022/SBN-DGPE-SDAPE, “el predio” se encuentra sin inscripción registral, por tanto, para aprobar un acto de administración en el marco de “el Reglamento” respecto de “el predio” se requiere realizar previamente el correspondiente procedimiento de primera inscripción de dominio a favor del Estado, ya que no estamos dentro del supuesto establecido en el numeral 76.2 del artículo 76° de “el Reglamento”, **deviniendo el presente pedido en improcedente** y en consecuencia, no corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de afectación en uso.

12. Que, no obstante, en el Informe Preliminar N° 00115-2022/SBN-DGPE-SDAPE se ha determinado la existencia de construcciones en gran parte de “el predio” (resultado de la revisión a la imagen del Google Earth de fecha 03 de noviembre de 2021), asimismo, de lo manifestado por “la administrada” en la S.I. N° 00034-2022, “el predio” se encuentra en posesión de la División de Investigación de Delitos contra los Derechos Intelectuales de la Policía Fiscal de conformidad a la Resolución Directoral N° 190-2021-DIRADM/SEC y al Informe Técnico N° 087-2021-DIRNIC-PNP/DIRINCRI-UE N° 026-ADM-AI, habiéndose precisado en este último documento que el área construida es de 46,95 m² aproximadamente, siendo que la edificación es de un nivel, la parte interna del inmueble con diferentes niveles de piso, paredes tarrajeadas, piso, pintado, instalaciones eléctricas, puerta y ventanas en mal estado de conservación, por lo que “la administrada” solicita la afectación en uso en vía de regularización y la autorización de demolición para realizar una nueva construcción.

13. Que, en dicho contexto, resulta conveniente señalar que “[c]onforme al artículo 13 de la Ley N° 29151, (...) la SBN, en su condición de ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales era responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo. Sin embargo, a partir de la entrada en vigencia del Decreto Legislativo N° 1439, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento, es decir, desde el 13.10.2019, la competencia de la SBN sobre los bienes estatales se circunscribe a “(...) los predios, tales como terrenos, áreas de playa, islas, y otros de dominio privado y de dominio público, que tienen como titular al Estado o a cualquier entidad pública que conforma el Sistema Nacional de Bienes Estatales, independientemente del nivel de gobierno al que pertenezcan, conforme se establezca en el Reglamento”[1](...)[2]. Asimismo, conforme a la definición de “bienes inmuebles” contenida en el numeral 1 del artículo 4° del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1439, aprobado por el Decreto Supremo N° 217-2019-EF, se consideran inmuebles “[a]quellas edificaciones bajo administración de las Entidades, independientemente del título jurídico en virtud del cual la ejercen, incluyendo los terrenos sobre los cuales han sido construidas, destinadas al cumplimiento de sus fines, tales como sedes institucionales, archivos, almacenes, depósitos, entre otros, independientemente de su uso efectivo”, respecto a los cuales ejerce competencia la Dirección General de Abastecimiento (en adelante “DGA”) del Ministerio de Economía y Finanzas.

14. Que, adicionalmente, es necesario tener presente que el literal h) del artículo 5° de la Directiva N° 0002-2021-EF/54.01, denominada “Directiva que regula los Actos de Adquisición y Disposición Final de Bienes Inmuebles” aprobada con Resolución Directoral N° 0009-2021-EF/54.01, define como “**edificación**” a la “[o]bra de carácter permanente destinada al cumplimiento de los fines de las entidades públicas, la cual incluye las instalaciones y complementarias que forman parte de la edificación; así como, las instalaciones realizadas con elementos como drywall, superboard, bra block, entre otros similares”, **subsumiéndose así la situación física de “el predio” en el supuesto de hecho establecido en el numeral 1 del artículo 4° del Decreto Supremo N° 217-2019-EF, lo que configuraría la competencia de la “DGA” para atender el pedido de regularización de la afectación en uso[3] y de la autorización de demolición[4]**; sin embargo, para la atención de dicho pedido, es necesario que previamente esta Superintendencia realice el procedimiento de primera inscripción de dominio a favor del Estado.

15. Que, de la evaluación técnica se advierte además que la primera inscripción de dominio a favor del Estado de “el predio”, se está evaluando en el Expediente N° 115-2022/SBNSDAPE. Asimismo, es necesario precisar que el procedimiento de primera inscripción de dominio es un procedimiento de oficio y no a pedido de parte.

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.

17. Que, en atención a lo expuesto, se debe poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el “ROF de la SBN”.

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, “TUO de la Ley”, la Resolución N° 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N° 0121-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de febrero de 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **POLICÍA NACIONAL DEL PERÚ**, representado por el Jefe de Administración Coronel PNP **OSCAR ARMANDO MAUTINO ORTIZ**, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que procedan conforme a sus atribuciones.

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

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

Regístrese, comuníquese y publíquese.

Visado por:

SDAPE

SDAPE

SDAPE

Firmado por:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal

[1] Artículo 3° de la Ley N° 29151, modificado por la Primer Disposición Complementaria Modificatoria del Decreto Legislativo N° 1439.

[2] Texto extraído del Memorandum N° 00154-2021/SBN-DNR del 10 de marzo de 2021.

[3] El numeral 1 del artículo 21° de la Directiva N° 0002-2021-EF/54.01 establece que “[1] a regularización de la afectación en uso de un bien inmueble procede cuando la entidad pública solicitante se encuentra administrando efectivamente el bien inmueble, careciendo de un título que avale tal situación, destinándolo al uso público o para la prestación de un servicio público; para lo cual, debe acreditar documentalmente el periodo en el cual viene administrándolo, así como, el estado de conservación y el uso del mismo”.

[4] El artículo 21° de la Directiva N° 0002-2021-EF/54.01 establece que “[1] la entidad pública afectataria puede demoler el bien inmueble afectado en uso a su favor, previa autorización para la demolición de la edificación, cuando ésta ya no responde a sus requerimientos institucionales o se encuentra en estado ruinoso”.