

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0339-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 29 de abril del 2025

VISTO:

El Expediente N.° 459-2024/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **REGIÓN POLICIAL PIURA**, representada por su Jefe, General PNP Manuel Wuilmer Farias Zapata, mediante la cual peticona la **AFECTACIÓN EN USO** del predio de 328,25 m², ubicado en el lote 12 de la manzana B-3 de la Urbanización Piura, en el distrito, provincia y departamento de Piura, inscrito en la ficha N.° 040460 con continuación en la partida N.° 00024650 del Registro de Predios de Piura y anotado en el SINABIP con el CUS N.° 44692 (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 la 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.° 1278-2024-REGPOL PIURA/UNIADM-UE 003 (S.I. N.° 13053-2024), presentado el 14 de mayo de 2024 a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, la **REGIÓN POLICIAL PIURA** (en adelante “la administrada”), representada por su Jefe, General PNP Manuel Wuilmer Farias Zapata, solicitó la reasignación de la administración de “el predio” a favor del Ministerio del Interior – Policía Nacional del Perú, con la finalidad de destinarlo a la ejecución del proyecto denominado

“Mejoramiento y ampliación del servicio policial especializado en División de la Policía Comunitaria Distrito de Piura de la Provincia de Piura del Departamento de Piura” con CI N.º 296829. Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** Resolución Suprema N.º 369-2023-IN del 30 de diciembre de 2023; **ii)** Resolución Ministerial N.º 0062-2024-IN del 17 de enero de 2024; **iii)** parte del Reglamento del Decreto Legislativo N.º 1267 - Ley de la Policía Nacional del Perú aprobado con D.S. N.º 026-2017-IN; **iv)** Resolución Ministerial N.º 0045-2021-IN del 20 de enero de 2021; **v)** Plan conceptual; **vi)** Memoria descriptiva; **vii)** Plano Perimétrico; **viii)** ficha N.º 040460 con continuación en la partida N.º 00024650 del Registro de Predios de Piura; **ix)** Oficio N.º 2963-2023-I-MACREPOL PIURA/UNIADM-DEPLOG-ATS del 13 de noviembre de 2023; y, **x)** Informe N.º 117-2018-DC-OPUyR/MPP del 24 de agosto de 2018;

4. Que, las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales pueden solicitar la administración de un predio estatal a través de los siguientes procedimientos: **i)** la afectación en uso¹; o, **ii)** la reasignación²; por lo cual, considerando que “el predio” es un aporte reglamentario que se entregó al Estado para ser destinado a “Puesto de la Guardia Civil” y “la administrada” solicita la administración del mismo para ejecutar el proyecto denominado “Mejoramiento y ampliación del servicio policial especializado en División de la Policía Comunitaria Distrito de Piura de la Provincia de Piura del Departamento de Piura”, corresponde tramitar el presente pedido como uno de afectación en uso de conformidad al numeral 3 del artículo 86 del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley N.º 27444”)³;

5. 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”);

6. 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.º DIR-00005-2021/SBN, denominada “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de afectaciones en uso de predios de propiedad estatal”, aprobada mediante Resolución N.º 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”);

7. 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 citado marco legal, todo acto de

¹ Regulado en el Subcapítulo II del Capítulo III del Título II de “el Reglamento”.

² Regulado en el Subcapítulo XI del Capítulo I del Título II de “el Reglamento”.

³ **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY N.º 27444, APROBADO CON DECRETO SUPREMO N.º 004-2019-JUS**

“Artículo 86.- Deberes de las autoridades en los procedimientos

Son deberes de las autoridades respecto del procedimiento administrativo y de sus partícipes, los siguientes:

(...)

3. Encauzar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos”.

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**;

8. 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;

9. Que, en dicho contexto, 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.º 01105-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de mayo de 2024, en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: i) “el predio” inscrito en la partida N.º 00024650 se encuentra registrado en el SINABIP con el CUS N.º 44692, el cual es un aporte reglamentario; ii) “el predio” es de naturaleza urbana, se encuentra ubicado frente a la esquina de la Calle Miguel Cortez y la Av. César Vallejo (Panamericana norte PE-1N), de superficie plana, cercado con uso comercial aparente. Según la Ordenanza Municipal N.º 270-00-CMPP del 04 de julio de 2019, modificada con Ordenanza Municipal N.º 122-03-CMPP, se encontraría sobre zonificación comercial zonal (CZ); iii) según documentación que aporta “la administrada” sobre contribución municipal al 08 de enero de 2024, se hace referencia a “el predio” con la Unidad Catastral N.º 01116813001 y que es un predio sin construir; y, iv) de la visualización de la imagen del Street View de mayo de 2022, “el predio” se encuentra ocupado. Asimismo, de las imágenes obtenidas de la web, se aprecia en “el predio” una edificación recubierta en madera, en cuya entrada se aprecia suspendido un letrero de madera con la inscripción “D’OLIVER”, la misma que se corrobora con la documentación fotográfica remita por “la administrada”;

10. Que, sobre la base de la evaluación técnica, se realizó la evaluación legal preliminar a través del Informe Preliminar N.º 01451-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de julio de 2024, en la que se advirtió, entre otros, lo siguiente:

10.1 Toda vez que el pedido involucra “el predio” inscrito en la ficha N.º 040460 con continuación en la partida N.º 00024650 del Registro de Predios de Piura, se procedió a revisar la misma y la información obrante en el SINABIP sobre el CUS N.º 44692, advirtiéndose lo siguiente: i) mediante Resolución Suprema N.º 75-H-BN del 24 de enero de 1967 el Ministerio de Hacienda y Comercio autorizó a la Junta Nacional de Vivienda para que entregue al Estado siete lotes de terrenos, ubicados en la Urbanización Piura del distrito, provincia y departamento de Piura, indicándose que el valor se descontaría de los aportes de capital y quedarían afectados a los fines que en ella se indican, siendo que “*el lote 12 de la manzana B-3, con un área de 328.25 m²., (...) que se destina a la construcción de un Puesto de la Guardia Civil*”; ii) mediante Resolución Presidencial N.º 249-99/CTAR PIURA-P del 11 de mayo de 1999, se resolvió afectar en uso al Ministerio del Interior – Policía Nacional del Perú “el predio”; y, iii) mediante Resolución Presidencial N.º 665-99/CTAR PIURA-P del 30 de diciembre de 1999 se dejó sin efecto, entre otras, a la Resolución Presidencial N.º 249-99/CTAR PIURA-P del 11 de mayo de 1999. En consecuencia, tenemos que “el predio” es un aporte reglamentario (bien de dominio público) que no tiene administrador asignado.

10.2 Ahora bien, el Informe Preliminar N.º 01105-2024/SBN-DGPE-SDAPE se indica que de las imágenes obtenidas de la web, se aprecia en “el predio” una edificación recubierta en madera, en cuya entrada se aprecia suspendido un letrero de madera con la inscripción “D’OLIVER”. De otro lado, “la administrada” señala sobre el particular que “*sobre el predio existe una infraestructura rústica compuesta de tabiquería de madera con techo de calamina sobre viguería metálica, que había sido ocupado informalmente por el señor Luis OLIVER NIQUE OLAYA para el funcionamiento del restaurante – anticuchería D’Oliver, y, que actualmente está ABANDONADO, puesto que no existe documentación alguna que sustente su posesión anterior a la inscripción como aporte reglamentario de dominio público*”.

10.3 Asimismo, revisado el CUS N.º 44692 en el SINABIP, se advierte que sobre “el predio” recayó el proceso judicial de prescripción adquisitiva de dominio (Legajo N.º 014-2013 – Expediente Judicial N.º 02041-2012) seguido por Luis Oliver Ñique Olaya contra la SBN, cuyo proceso judicial concluyó favorable para el Estado, habiéndose archivado el mismo de acuerdo a la información obrante en el Aplicativo de Procesos Judiciales con el que cuenta esta Superintendencia.

10.4 Tenemos que si bien el proceso judicial de prescripción adquisitiva de dominio (Legajo N.º 014-2013 – Expediente Judicial N.º 02041-2012) le fue favorable al Estado, no queda claro si a la fecha “el predio” está ocupado por terceros, por lo que, resulta pertinente solicitar esta información a “la administrada”, debiéndosele precisar lo siguiente: i) si “el predio” continúa ocupado por terceros, se continuará con el presente procedimiento sin necesidad de hacer de conocimiento de la Dirección General de Abastecimiento del Ministerio de Economía y Finanzas (en adelante “DGA-MEF”) esta situación; y, ii) si “el predio” no está ocupado por terceros, se pondrá en conocimiento de la “DGA-MEF” para que evalúe su utilidad en el marco del SNA, en aplicación del numeral 8.5 del artículo 8 de “el Reglamento”;

11. Que, considerando lo antes expuesto, mediante el Oficio N.º 06261-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de julio de 2024 (en adelante “el Oficio”), se hizo de conocimiento de “la administrada”, entre otros, sobre la evaluación realizada en los Informes Preliminares Nros. 01105-2024/SBN-DGPE-SDAPE (evaluación técnica) y 01451-2024/SBN-DGPE-SDAPE (evaluación legal); asimismo, a fin de dar trámite a su pedido, **debía cumplir con indicar, aclarar y adjuntar lo siguiente:** i) es necesario que el Ministerio del Interior brinde conformidad al trámite iniciado por su representada y haga suyo el presente requerimiento, a través de la persona legitimada de acuerdo su ROF y normas vigentes. No obstante, “la administrada” también podrá presentar el documento donde el Ministerio del Interior precise los marcos legales que lo facultan a formular el presente pedido en nombre del citado Ministerio; ii) precisar el plazo por el que se solicita la afectación en uso (determinado o indeterminado); iii) 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”, asimismo, el Ministerio del Interior también lo deberá hacer suyo a través de la persona legitimada de acuerdo su ROF y normas vigentes; iv) no queda claro si a la fecha “el predio” está ocupado por terceros, por lo que, sírvase precisar si el mismo está ocupado por terceros; y, v) manifestar su voluntad expresa de querer continuar con el procedimiento de afectación en uso con la ocupación existente 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 de “el Reglamento”;

12. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue notificado a través de la Unidad de Recepción Documental de la **REGIÓN POLICIAL PIURA**, siendo recepcionado el 23 de octubre de 2024, conforme consta en el acuse de recibo; por lo que, de conformidad con los numerales 21.1 y 21.4 del artículo 21 del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 *Ley del Procedimiento Administrativo General* aprobado con el Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS⁴ (en adelante “TUO de la Ley N.º 27444”), se le tiene por bien notificado. Asimismo, **el plazo de 10 días hábiles para la subsanación de las observaciones contenidas en “el Oficio” vencía el 07 de noviembre de 2024;**

13. Que, por otro lado, se deja constancia que “el Oficio” se notificó como conocimiento al Ministerio del Interior a través de su mesa de partes virtual con fecha 01 de agosto de 2024, habiéndose generado la Hoja de Trámite N.º 20240663157;

14. Que, en el caso en concreto, “la administrada” no subsanó las observaciones advertidas en “el Oficio” dentro del plazo otorgado conforme se advierte de la revisión realizada al Sistema de Gestión Documental y al Sistema Integrado Documentario de esta Superintendencia; por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose, por tanto, **declarar inadmisibles la solicitud presentada** y disponer

⁴ “Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

(...)

21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado”.

el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución⁵. Sin perjuicio de que “la administrada” pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente;

15. 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”;

16. Que, asimismo, “la administrada” deberá tener presente que las consultas sobre la interpretación o aplicación de las normas del Sistema Nacional de Bienes Estatales, puede realizar sus consultas a la Subdirección de Normas y Capacitación de esta Superintendencia, ya que dicha unidad orgánica tiene como función absolver ese tipo de consultas de acuerdo a “el ROF de la SBN”⁶;

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley”, el “TUO de la Ley N.º 27444”, “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 0390-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de abril de 2025;

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por la **REGIÓN POLICIAL PIURA**, representada por su Jefe, General PNP Manuel Wuilmer Farias Zapata, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que proceda 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.

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

⁵ 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 (<https://tramitetransparente.sbn.gob.pe/>), en el cual deberá elegirse la opción de consulta por SOLICITUD DE INGRESO o EXPEDIENTE.

⁶ De acuerdo a los artículos 44 y 45 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por la Resolución N.º 0066-2022/SBN, publicada el 28 de setiembre de 2022, según lo dispuesto por el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA, la Subdirección de Normas y Capacitación es la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Normas y Registro, responsable de elaborar las propuestas normativas y sus modificaciones, así como de compilar la normativa del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y gestionar el desarrollo de capacidades del personal a cargo de la gestión de los predios estatales en las entidades públicas y su certificación. Asimismo, le corresponde absolver las consultas solicitadas por las entidades, ciudadanía y unidades de organización de la SBN, con carácter orientador, sobre la aplicación de las normas del SNBE y normas complementarias y conexas, e interpretar dichas normas y emitir opinión sobre la solicitud de los órganos jurisdiccionales conforme al Decreto Legislativo N.º 1192.