



RESOLUCIÓN N° 117-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de febrero de 2018

VISTO:

El Expediente N° 055-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la , **POLICIA NACIONAL DEL PERU**, representada por el comisario de Salamanca, comandante de la PNP, Edward Luis Flores Romero, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL** respecto del área de 506,60 m², ubicado en el la manzana C, lote 4 del Agrupamiento Residencial Salamanca de Ate, en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima inscrito a favor del Estado en la partida registral 47359244 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede lima con CUS N° 25591, 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° 052-2018REGPOL-L/DIVPOL-E2-COM SALAMANCA “B” ADM presentado el 19 de enero de 2018, la Policía Nacional del Perú, representado por el Comisario de Salamanca, Comandante de la PNP Edward Luis Flores Romero, (S.I. N° 02025-2018) (en adelante “el administrado”) solicita la transferencia de “el predio” a favor de la Policía Nacional del Perú, donde viene funcionando la Comisaria de Salamanca (fojas 1). Para tal efecto, adjunta los siguientes documentos: a) memoria descriptiva del plano perimétrico del 15 de setiembre de 2007

suscrita por Arnaldo Salas Velapatiño (fojas 2); **b)** copia simple de la partida registral N° 47359224 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede lima (fojas 3); y, **c)** plano perimétrico – ubicación A-01 suscrito por Arnaldo Salas Velapatiño (fojas 4).

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 (el subrayado es nuestro).

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.

9. Que, como parte de la etapa de calificación formal, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 132-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de febrero de 2018 (fojas 5), según el cual se cual se señala: **i)** que conforme el literal g) del numeral 7.1 de “la Directiva N° 005-2013/SBN” en la solicitud, entre otros, se indicará el número de partida del predio materia de transferencia; en ese marco legal, toda vez que “el administrado” ha señalado la partida registral N° 47359224 del Registro de Predios de la Oficina





RESOLUCIÓN N° 117-2018/SBN-DGPE-SDDI

Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, esta es el área materia de evaluación; **ii**) que existe discrepancia entre el área de 508,23 m² consignada en el plano perimétrico de ubicación A-01 (fojas 4), y el área de 506,60 m² inscrita en la partida registral N° 47359244; **iii**) se encuentra inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 47359244 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX Sede Lima con CUS N 25591; **iv**) constituye aporte reglamentario, para fines de interés comunal o vecinal; **v**) se afectó en uso el área de 499.61 m² que representa el 98,62% de “el predio”, conforme se advierte del asiento D0001 de la referida partida a favor de la Dirección de Administración de la Policía (fojas 8); **vi**) 6,99 m² que representa 1,38 % se encuentra libre de afectación.



10. Que, de la lectura efectuada de la referida partida (fojas 7), se advierte que el Estado adquiere el dominio de “el predio” en mérito de haberle cedido a su anterior propietario la International Basic Economy Corporation en concepto del 2% reglamentario que le corresponde en la urbanización Residencial Salamanca, así consta en la Escritura Pública del 25 de julio de 1962 otorgada ante el Notario Ricardo Fernandini Arana. Es así que en mérito de la Resolución N° 98 emitido por el entonces Ministerio de Hacienda y Comercio (fojas 9), se resuelve afectar el 499,61 m², el mismo que forma parte de “el predio”, para la construcción de un Puesto de la Guardia Civil el mismo que forma parte de la manzana “c”, lote 4, fijado por concepto del 2% reglamentario para el Estado y debe ser aplicada a fines de interés comunal o vecinal, lo que se condice con lo regulado en el cuarto párrafo del numeral 2-05 del capítulo II del Reglamento de Urbanizaciones y Subdivisión de Tierras, aprobado con el Decreto Supremo N° 1 aprobado el 20 de enero de 1941¹.



11. Que, si bien “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, este constituye un bien de dominio público de origen por tratarse de un aporte reglamentario de uso público de carácter inalienable e imprescriptible que se encuentra afectado en uso a favor de “el administrado”, el cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno de conformidad con el artículo 73² de la Constitución Política del Perú concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”³.



12. Que, no obstante lo indicado; en el aplicativo SINABIP (CUS N° 25591) se observa aportado el plano N° 318-2006/SBN-GO-JAR y memoria descriptiva de un área de 485,24 m², la que es menor a la inscrita en la partida registral N° 47359244, razón por

¹ 2-05 Lotización Clase “B” es la lotización dedicada a la construcción de viviendas y edificios complementario, o a la formación de nuevos centros poblados, y sustituye a lo que hasta ahora se ha entendido como urbanización” en la legislación existente. (...) En este tipo de subdivisiones se exige que un área mínima equivalente al 10 por ciento de la superficie bruta por lotizar sea reservada para su conversión en parque y plazas por parte del urbanizador; de igual manera una superficie del área equivalente al 2 por ciento sobre el área bruta debe ser cedida al Estado para locales de utilidad pública y exclusivamente comunal o vecinal (lo resaltado es nuestro).

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.

la cual se solicitará a la SDAPE a fin de que, de ser el caso, evalúe la rectificación de área de “el predio”.

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° 165-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de febrero de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 124-2018/SBN-DGPE-SDDI del 20 de febrero de 2018.



SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **POLICIA NACIONAL DEL PERU**, representada por el comisario de Salamanca, comandante de la PNP, Edward Luis Flores Romero, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.



Artículo 2°.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal, de conformidad a lo descrito en el décimo segundo considerando de la presente resolución, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (a) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES