

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0729-2024/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 29 de agosto del 2024

**VISTO:**

El Expediente N.º 634-2024/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por el **FONDO DE BIENESTAR DE LA POLICÍA NACIONAL – FONBIEPOL**, representada por su Gerente General, Coronel PNP Emilio Jesús Valverde Morales, mediante la cual peticona la **AFECTACIÓN EN USO** de un área de 9 410,4221 m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima (en adelante “el predio”); y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la 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.º 019-2019-VIVIENDA<sup>[1]</sup> (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA<sup>[2]</sup> (en adelante “el Reglamento”).

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 49 y 50 del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución N.º 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, con el cual se aprueba el 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.º 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante “la 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante Formato de Solicitud de Afectación en Uso presentado el 14 de junio del 2024 a través de la mesa de partes presencial de esta Superintendencia (S.I. N.º 16513-2024), el **FONDO DE BIENESTAR DE LA POLICÍA NACIONAL – FONBIEPOL**, representada por su Gerente General, Coronel PNP Emilio Jesús Valverde Morales (en adelante “el administrado”), solicitó la afectación en uso de “el predio”, con la finalidad de destinarlo al proyecto denominado “*Mejoramiento del Complejo Recreacional PNP Óscar Gihá Ali*” (en adelante “el Proyecto”). Para tal efecto adjuntó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** Plan Conceptual de “el Proyecto”; **ii)** Copia del DNI de Emilio Jesús Valverde Morales; **iii)** Copia de la Resolución de la Comandancia General de la Policía Nacional N.º 27-2024-CG/SECEJE-DIRBAP del 12 de febrero del 2024; **iv)** Copia de Resolución Ministerial N.º 1937-2023-IN del 30 de diciembre del 2023; **v)** Certificado de Búsqueda Registral de la Oficina Registral de Lima del 14 de mayo del 2024 e Informe Técnico N.º 013112-2024-Z.R.NºIX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 17 de mayo del 2024; **vi)** Memoria Descriptiva de mayo del 2024; **vii)** Plano Ubicación, Lámina N.º PPL-01 de mayo del 2024; y, **viii)** Plano Perimétrico, Lámina N.º PPL-02 de mayo del 2024.

4. Que, con Formato de Solicitud presentado el 19 de julio del 2024 a través de la mesa de partes presencial de esta Superintendencia (S.I. N.º 20567-2024), “el administrado” adjuntó como complemento a su solicitud de afectación en uso el Estudio de Pre Inversión del año 2024 correspondiente a “el Proyecto”.

5. Que, al respecto, 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 de “el Reglamento” que por la afectación en uso **se otorga a una entidad pública** 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 a 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 del artículo 136 de “el Reglamento”), para lo 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 del 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 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, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación técnica 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 01319-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 01 de julio del 2024, determinándose, entre otros, lo siguiente: **i)** digitalizadas las coordenadas indicadas en el Plano Perimétrico en DATUM WGS84 Zona 18S, se advierte congruencia entre el área graficada (9 410,4221 m<sup>2</sup>) y el área solicitada; **ii)** revisado el GEOCATASTRO, se observa que “el predio” no se superpone con predios del registro SINABIP; **iii)** conforme al GeoVisor SUNARP, se observó lo siguiente: **iii.a)** “el predio” se superpone totalmente con la partida N.º 49071409, inscrita a favor de terceros del Registro de Predios de Lima, la cual corresponde a la “Urbanización San Germán I Etapa”; **iii.b)** según el Informe Técnico N.º 013112-2024-Z.R.NºIX-SEDE-LIMA/UREG/CAT anexo a la solicitud, “el predio” se ubica sobre el parque N.º 1 y el área de circulación de la Urbanización San Germán; al respecto, de la búsqueda del Sistema Integrado Documentario de esta SBN, se encontró la Resolución Directoral N.º 483-76-VC-5500 del 14.05.1976, emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Construcción donde se indica en el artículo 2 que “el predio” estaría incluido dentro de un área de mayor extensión destinada a “Recreación Pública” (18 685,00 m<sup>2</sup>), no obstante, no se ha encontrado el Plano de Habilitación Urbana de dicho ámbito; **iii.c)** se advierte que “el predio” no está independizado con partida registral ni se encuentra graficado en el visor SUNARP; **iv)** según Carta Nacional del IGN en escala Lima 25 K, “el predio” recae totalmente sobre ámbito urbano denso; **v)** conforme al IMP, “el predio” recae parcialmente sobre zonificación de

tipo Zona de Recreación Pública (ZRP); **vi**) de acuerdo al visor OSINERGMIN, “el predio” recae parcialmente sobre tramo de alumbrado público y sobre tramo de baja tensión de tipo subterráneos de la empresa ENEL; y, **vii**) conforme a las imágenes satelitales de Google Earth vigentes al 10.12.2023, se observa que “el predio” se encuentra totalmente ocupado por un área que aparenta ser usada como parque y otra como deportes; asimismo, se evidencia según imágenes de usuarios del aplicativo Google Maps la existencia de dos canchas deportivas, mobiliarios, una piscina, edificación de un nivel, arbusto y árboles.

**10.** Que, de la revisión de la partida matriz N.º 49071409, continuación de la ficha N.º 107672 del Registro de Predios de Lima, se advierte que corresponde a la Habilitación de la Urbanización San Germán Primera Etapa y está inscrita a favor de la Inmobiliaria Santa Felicia S.A. Por su parte, en la referida ficha obra inscrita la Resolución Directoral N.º 483-76-VC-5500 del 17 de mayo de 1976, con la cual se declaró cumplida la ejecución de las obras de habilitación; asimismo, en el artículo 2 de la señalada resolución se indica, entre otros, un área de 18 685,00 m<sup>2</sup> destinada a **aporte para recreación pública**, mientras el artículo 6 precisa que la Dirección General de Bienes Nacionales (actualmente, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN) deberá celebrar la escritura de recepción de los terrenos destinados a favor del Estado.

**11.** Que, en consecuencia, conforme a lo señalado en el noveno considerando de la presente Resolución, “el predio” formaría parte de un área de 18 685,00 m<sup>2</sup>, la cual corresponde a un aporte reglamentario a favor del Estado destinado a recreación pública, encontrándose pendiente su independización a favor del Estado del predio de mayor extensión inscrito a favor de particulares en la partida matriz N.º 49071409 del Registro de Predios de Lima. **Por lo que esta Superintendencia no puede aprobar la solicitud presentada**, siendo necesario que previamente se realice el **saneamiento físico legal**<sup>[3]</sup> de “el predio” a fin de que se inscriba en el Registro de Predios la situación real y los derechos reales que ostenta el Estado.

**12.** Que, por lo tanto, toda vez que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado, y conforme lo señalado en el séptimo considerando de la presente Resolución, se debe declarar **improcedente** el pedido de “el administrado” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida la Resolución que disponga su improcedencia. Asimismo, al haberse determinado la improcedencia del pedido, no corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos formales.

**13.** Que, sin perjuicio de lo señalado, a través del Memorando Brigada N.º 02029-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de agosto del 2024 se hizo de conocimiento lo advertido sobre “el predio” al Equipo de Saneamiento de la Unidad Funcional de Incorporación y Saneamiento de Predios Estatales – UFISPE de esta Subdirección, a fin que se evalúe el inicio de oficio de las acciones de saneamiento correspondientes.

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, la Resolución N.º 0005-2022/SBN-GG del 31 de enero del 2022 y el Informe Técnico Legal N.º 0847-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de agosto del 2024.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por el **FONDO DE BIENESTAR DE LA POLICÍA NACIONAL – FONBIEPOL**, representada por su Gerente General, Coronel PNP Emilio Jesús Valverde Morales, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

**TERCERO.- DISPONER** la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://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

[1] Aprobado por el Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio del 2019.

[2] Aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 11 de abril del 2021.

[3] "Artículo 242.- Disposiciones generales

242.1 Las entidades se encuentran obligadas a efectuar de oficio y en forma progresiva el saneamiento físico legal de los predios e inmuebles estatales de su propiedad o posesión, hasta obtener su inscripción registral.

242.2 Se entiende que un predio o inmueble estatal se encuentra saneado, cuando el predio o inmueble de propiedad de una entidad o de propiedad del Estado, bajo su administración, así como los derechos reales y actos que recaen sobre éstos, se encuentran inscritos en el Registro de Predios." (el resaltado es nuestro)