



RESOLUCIÓN N° 474-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 03 de agosto de 2016

VISTO:



El Expediente N° 258-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el **CUERPO GENERAL DE BOMBEROS VOLUNTARIOS DEL PERÚ**, representada por su Comandante General, Víctor Mondragon Tarrillo, mediante el cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL** de un predio de 1600.00 m², ubicado en el distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, en la Partida N° 44229285 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima N° IX, Sede Lima, con Registro CUS N° 25709, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante el Reglamento), así como al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo 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, y tiene como finalidad lograr 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° 063-2016-CGBVP/CG del 22 de marzo de 2016 (S.I. N° 06652-2016), el Cuerpo General de Bomberos Voluntarios del Perú, representada por su Comandante General, Víctor Mondragon Tarrillo, (en adelante "el administrado"), solicita la transferencia predial de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **1)** Informe N° 029-2016CGVP/OA del 17 de marzo de 2015 (fojas 3); **2)** Oficio N° 046-2016-CGBVP/OA/UNICOPAT del 1 de marzo de 2016 (fojas 4); y, **3)** fotografías a color de "el predio" (fojas 5).

4. Que, en relación a la transferencia de bienes de dominio público la Tercera Disposición complementaria Transitoria de "el Reglamento", concordada con el numeral



6.1) del artículo VI) de la Directiva N° 005-2013/SBN, denominada "Procedimientos para la aprobación de la Transferencia Interestatal de Predios del Estado, en adelante "la Directiva N° 005-2013/SBN", según la cual, 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 el Estado, por la SBN, en favor de la entidad responsable de la administración del bien o de la prestación del servicio.

5. Que, como parte de la etapa de calificación se elaboró el Informe de Brigada N° 433-2016/SBN-DGPE-SDDI del 5 de abril de 2016 (fojas 6), en el que se determinó, respecto de "el predio", lo siguiente:

"(...)

4.1 El predio materia de Transferencia Interestatal cuenta con inscripción registral a favor del Estado; con un área de 1 600,00 m² inscrita al 100 % dentro de un predio de igual área con la partida registral N° 44229285 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, zona registra N° IX, sede Lima, con registro SINABIP N° 1039-Lima (CUS 25709).

4.2 Se anota en el asiento N° D00001, Afectación en Uso: se ha dispuesto afectar en uso a favor del Cuerpo General de Bomberos Voluntarios del Perú, el predio de 1 600,00 m²., para que sea destinado a Sede Operativa de la Compañía de Bomberos Voluntarios.

4.3 El predio se encuentra en zonificación **RDA y RDM**, de los cuales el, 57,60% se encuentra en RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA, y el 42,40% se encuentra en RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA, de acuerdo al Plano de Zonificación del Distrito de San Martín de Porres, aprobada mediante ordenanza N° 1015-MML, publicada el 14-05-2007.

4.4 según las imágenes referenciales Street View del Google Earth de mayo del 2015, se observa que "el predio" se encuentra ocupado por la Compañía de Bomberos Voluntarios "San Martín de Porres N° 65".

"(...)".

6. Que, en atención a lo expuesto en el considerando precedente, se procede a realizar el estudio de la aludida partida, conforme se detalla a continuación:

6.1 Respetto a la Partida N° 44229285

- Consta en el asiento 1 lo siguiente "El Estado ha adquirido el dominio del terreno descrito (terreno situado en el distrito de San Martín de Porres de la Provincia de Lima constituido por parte de la Manzana B" Diez de la primera Etapa de la Urbanización – Palao) en conjunto con otros en mérito de la cesión que a favor le ha hecho a su favor la Compañía Agrícola Palao Sociedad Anónima que por concepto del 2% le corresponde en la urbanización, as i consta en la escritura pública de fecha 5 de enero de 1970".

6.2 Respetto a la Escritura Pública de Donación del 5 de enero de 1970

- Revisada la Escritura Pública de Donación otorgada por "la Compañía Agrícola Palao Sociedad Anónima" a favor del Estado, consta en su segunda clausula lo siguiente: "habiéndose declarado cumplida en vía de regularización, por Decreto de Alcaldía N° 001924 del 18.9.1967, las obras de urbanización ejecutadas de acuerdo a los proyectos aprobados por resolución ministerial número dos del 17.5.1967 correspondiente a la primera etapa del urbanización Palao del distrito de San Martín de Porres de la provincia y departamento de Lima la indicada compañía en cumplimiento del artículo 504 del reglamento de urbanizaciones de Sub división entrega al estado por la presente libre de gravámenes, al extensión de 8 318 .92 m² correspondientes al 2% del área bruta de la primera etapa de la indicada urbanización".



RESOLUCIÓN N° 474-2016/SBN-DGPE-SDDI

- Clausula Tercera: los 8.18.92 m² que la compañía agrícola palao sociedad anónima dona al Estado están subdivididos en cuatro lotes: a) 1800.00 m² (...); b) 2431.00 m² (...); c) 1600.00 m² ("el predio"); y, d) 2487.00 m² (...).

7. Que, de la evaluación técnica descrita en el considerando precedente y de la revisión de la partida registral, se concluye, respecto de "el predio", lo siguiente: **1)** el Estado es propietario, por haberlo adquirido de la "La Compañía Agrícola Palao Sociedad Anónima", en mérito de la Escritura pública de donación del 5 de enero de 1970, por concepto al 2% del aporte reglamentario correspondiente a la Urbanización "Palao", inscrito en el asiento 1 la partida registral N° 44229285 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima N° IX, Sede Lima; y, **2)** mediante Resolución N° 085-2006/SBN-GO-JAD, se afectó en uso a favor de "el administrado" para que lo destine a la sede operativa de la Compañía de Bomberos Voluntarios, la cual se encuentra inscrita en el asiento D00001 de la aludida partida.

8. Que, en virtud de lo expuesto, "el predio" constituye un **aporte reglamentario** y además se encuentra **afectado en uso** a favor de "el administrado", para sea destinado a sede operativa de la Compañía de Bomberos Voluntarios (Servicio Público), por lo que es un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, según lo dispuesto en el artículo 73° de la Constitución Política del Perú¹, concordado con el literal a) del numeral 2.2) del artículo 2° de "el Reglamento"².

9. Que, mediante Informe N° 095-2015/SBN-DNR-SDNC del 25 de junio de 2015, la Dirección de Normas y Registros de esta Superintendencia ha concluido que los aportes reglamentarios, como el caso en concreto, no pueden ser objeto de transferencia por la Tercera Disposición Complementaria de "el Reglamento, al constituir estos bienes de dominio público de origen, los mismos que tienen la condición de inalienables, inembargables e imprescriptibles.

10. Que, de lo expuesto, se concluye que "el predio" es un bien de dominio público por tratarse de un aporte reglamentario proveniente de una habilitación urbana, razón por la cual no resulta aplicable la Tercera Disposición Complementaria Transitoria del "Reglamento", debiéndose declarar improcedente la solicitud del Cuerpo General de Bomberos Voluntarios del Perú ("el administrado") respecto de "el predio" y disponerse el archivo del procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

¹ **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.

² 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.



11. Que, por otro lado, se deberá tener presente que por la afectación en uso sólo se otorga el derecho de usar a título gratuito a una entidad para que lo destine al uso o servicio público y excepcionalmente para fines de interés y desarrollo social, de conformidad con lo establecido al artículo 97 del "Reglamento"³; asimismo, le permite al beneficiario de la afectación entre otros efectuar la declaratoria de la fábrica de las obras que haya ejecutado sobre el bien afectado estando autorizada para suscribir los documentos públicos o privados que fueran necesarios para el efecto; de conformidad con lo establecido al artículo 102 del "Reglamento"⁴.

12. Que, sin perjuicio de lo expuesto toda vez para el presente caso no le es aplicable la Tercera Disposición Complementaria Transitoria, se prescinde de lo requerido mediante el Oficio N° 842-2016/SBN-DGPE-SDDI del 11 de abril de 2016.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 005-2013/SBN, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA e Informe Técnico Legal N° 543-2016/SBN-DGPE-SDDI del 1 de agosto de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por EL Cuerpo General de Bomberos Voluntarios del Perú, por los fundamentos expuesto en la presente Resolución.

Artículo 2°. Disponer, el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo una vez quede consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.

POI 5.2.2.8



ABC Carlos Rodríguez Sánchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

³ **Artículo 97.-** Por la afectación en uso sólo se otorga el derecho de usar a título gratuito un predio una entidad para que lo destine al uso o servicio público y excepcionalmente para fines de interés y desarrollo social. Las condiciones específicas de la afectación en uso serán establecidas en la Resolución que la aprueba o sus anexos, de ser el caso.

⁴ **Artículo 102.** De las obligaciones de la entidad afectataria
La entidad afectataria está obligada a:

1. Cumplir con la finalidad de la afectación en uso.
2. conservar diligentemente el bien afectado, debiendo asumir los gastos de conservación mantenimiento y tributarios del bien afectado.
3. Devolver el bien con todas sus partes integrantes y accesorias, sin más desgaste que el de su uso ordinario, al culminar la afectación en uso por cualquier casual.
4. Efectuar la declaratoria de la fábrica de las obras que haya ejecutado sobre el bien afectado, estando autorizada para suscribir los documentos públicos o privados que fueran necesarios para el efecto.
5. Las demás que se establezcan por norma expresa.