



RESOLUCIÓN N° 624-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de septiembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 631-2015/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el **CUERPO GENERAL DE BOMBEROS VOLUNTARIOS DEL PERU**, representado por su Comandante General (transitorio), CPC. Víctor Mondragón Tarrillo, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL ENTRE ENTIDADES PUBLICAS**, de un área de 1 250,00 m², ubicada en la Mz. "K" y parte del lote N° 15, de la Urbanización "El Trébol" Tercera Etapa, distrito de Los Olivos, provincia y departamento de Lima, inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida N° 43818198 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima, con Registro CUS N° 26127, en adelante "el predio"; y,



CONSIDERANDO:


1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") 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° 230-2015-CGBVP/CG presentado el 29 de setiembre de 2015 (S.I. N° 22868-2015), el **CUERPO GENERAL DE BOMBEROS VOLUNTARIOS DEL PERÚ**, representado por su Comandante General (Transitorio), CPC Víctor Mondragón Tarrillo, en adelante "el administrado", solicita la donación de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto adjunta entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia simple de la Partida N° 43818198 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima, expedida por la Oficina Registral de Lima y Callao, el 19 de mayo de 2015 (fojas 3); **2)** copia simple de Acta N° 046-2000/SBN-DPI del 18 de julio de 2000, suscrita por el Secretario General de la Municipalidad Distrital de Los Olivos




(fojas 4); **3)** copia simple del Acuerdo de Concejo N° 053-2000/CDLO de la Municipalidad Distrital de Los Olivos del 19 de julio del 2000, suscrita por el Secretario General de la Municipalidad Distrital de Los Olivos (fojas 7); **5)** copia simple de la Ficha N° 306316, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX Sede Lima, expedida por la Oficina Registral de Lima y Callao, el 19 de mayo de 2015 (fojas 10); **6)** copia simple de Oficio N° 273-2015-PCM/OGPP, emitido por la Oficina General de Planeamiento y Presupuesto de la Presidencia del Consejo de Ministros, el 14 de setiembre de 2015 (fojas 13); **7)** copia simple de Informe Técnico N° 062-2015-PCM/OGPP-OPI, emitido por la Oficina General de Planeamiento y Presupuesto de la PCM, el 08 de setiembre de 2015 (fojas 14); y, **8)** Copia simple de Formato SNIP-03: Ficha de Registro-Banco de Proyectos del 12 de julio de 2012 (fojas 18).


4. Que, mediante Oficio N° 087-2016-CGBVP/CG, presentado el 21 de abril de 2016 (S.I. N° 10140-2016), “el administrado” reitera su solicitud de donación de “el predio” (fojas 25), adjuntado, los siguientes documentos: **1)** copia simple del Acuerdo de Concejo N° 10-2016-CDLO de la Municipalidad Distrital de Los Olivos, suscrita por su alcalde Pedro del Rosario Ramirez y el Secretario General de la Municipalidad, el 4 de marzo del 2016 (fojas 27); y, **2)** copia simple del Oficio N° 206-2016-MDLO/SG, suscrita por el Secretario General de la Municipalidad Distrital de Los Olivos, el 8 de abril del 2016 (fojas 29).


5. Que, es conveniente precisar que “el administrado” solicita la donación de “el predio”; sin embargo, dicha pretensión no se encuentra regulada como un procedimiento administrativo. No obstante ello en virtud del numeral 3)¹ del art. 75° de la Ley N° 27444, corresponde a esta Subdirección encausar el pedido del administrado al procedimiento de Transferencia Predial Interestatal a título gratuito.

6. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 62° de “el Reglamento”, según el cual, la transferencia de predios estatales es la traslación de dominio a título gratuito u oneroso de predios del dominio privado estatal, que se realiza entre las entidades conformantes del Sistema.

7. Que, el artículo 65° de “el Reglamento” establece que la solicitud para la transferencia entre entidades deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien, el Gobierno Regional o la SBN, según sea el caso; indicando el uso que se otorgará al predio, y además el programa de desarrollo o inversión acreditando los respectivos planes y estudios técnico - legales para la ejecución del programa correspondiente; el que podrá realizarse por cuenta propia o de terceros. La aprobación se efectuará, previa opinión técnica de la SBN, por resolución del titular del Pliego o de la máxima autoridad administrativa de la entidad propietaria del bien, el Gobierno Regional, o la SBN, de acuerdo a sus competencias.


8. Que, el numeral 7.2 de la Directiva N° 005-2013/SBN denominada “Procedimientos para la aprobación de la transferencia interestatal de predios del Estado”; aprobada por Resolución N° 067-2013/SBN, establece que esta Subdirección: “...procederá a verificar que el terreno solicitado **sea efectivamente de libre disponibilidad**, debiendo tener en cuenta para tal efecto la condición jurídica del predio y su no inclusión dentro de un régimen legal especial para la administración o disposición del mismo”. Cabe señalar, que el tercer párrafo prescribe que: “Si el predio no es de libre disponibilidad o si la entidad en uso de sus discrecionalidad, considera no acceder a la petición de transferencia, dará por concluido el trámite, notificándose su decisión al administrado”.

9. Que, por su parte 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

¹ De conformidad con el numeral 3) del art. 75° de la Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444, que prevé como obligación de la autoridad administrativa “encausar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos”.



RESOLUCIÓN N° 624-2016/SBN-DGPE-SDDI

dentro del término de diez (10) días hábiles, computados a partir del siguiente de su notificación, proceda a aclarar, precisar o reformular su pedido o a presentar los documentos complementarios a los adjuntados, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada la solicitud.



10. 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 que exige la causal invocada (calificación formal); de conformidad con nuestro "Reglamento", TUPA, la "Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



11. Que, como parte de la etapa de calificación se elaboró el Informe de Brigada N° 1100-2016/SBN-DGPE-SDDI del 2 de agosto de 2016 (fojas 45) que actualiza el Informe de Brigada N° 1452-2015/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre de 2015 (fojas 22), según el cual se concluye respecto del predio, entre otros, lo siguiente:

"(...)

4.1 De la evaluación efectuada en la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado); se determinó que "el predio" se superpone:

- Totalmente (100%), en ámbito mayor de 4 147,50 m², inscrito a favor del **Estado en la Partida N° 43818198 que viene de la Ficha N° 306316** del registro de predios de la Oficina Registral de Lima, adquirido en mérito de la Resolución Directoral N° 456-81-VI-6455 del 21.10.1981, expedida por el Ministerio de Vivienda y Construcción y el Decreto Supremo N° 025-78-VC del 11.05.1978, que fue otorgado por la Urbanizadora y Constructora El Trébol como aporte reglamentario para **Otros Fines**, producto de la Habilitación Urbana de la Urbanización El Trébol 3ra etapa, correspondiéndole el registro SINABIP N° 1459 del libro de Lima y CUS N° 26127. Cabe indicar, que el predio inscrito en esta partida **fue afectado en uso a favor de la Municipalidad de Los Olivos** para que lo destine a la instalación de una Estación de Bomberos, un local para seguridad ciudadana, una sala de usos múltiples, guardería infantil, oficinas administrativas y áreas de recreación. No obstante, se ubicó la **Resolución N° 0419-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 20.05.2016**, que resolvió disponer la **extinción de la afectación en uso** por renuncia parcial sobre un área de 1 250,00 m² que forma parte del predio de mayor extensión (4 147,50 m²), sin embargo realizada la consulta pertinente de la partida, no se registra inscripción de la resolución de la extinción de dicha afectación por renuncia parcial. (...)

4.4 Se advierte que "el predio" forma parte de un área de aporte reglamentario para **Otros Fines**, como resultado del Proceso de Habilitación Urbana de la Urbanización El Trébol 3era Etapa, el mismo que fue llevado a cabo por la Urbanizadora y Constructora El Trébol y que realizada la consulta pertinente, no se verifica un acto posterior de una posible desafectación inscrito en esta partida, por lo que sería un bien de dominio público, asimismo, revisado el numeración 1) del artículo 3° de la Ley N° 29090 "Ley de Regulación de



Habilitaciones Urbanas y Edificaciones" modificada y complementada por la Ley N° 29898, señala que la habilitación urbana es:

*"El proceso de convertir un terreno rústico o eriazos en urbano, (...) Este proceso requiere de **aportes** gratuitos y obligatorios para fines de recreación pública, **que son áreas de uso público irrestricto; así como para servicios públicos complementarios, para educación, salud y otros fines, en lotes regulares edificables que constituyen bienes de dominio público del Estado (...)**"*

- 4.6 Por otro lado, revisado la Ordenanza N° 1015-MML, en la cuarta disposición final, ratifica **"...que los aportes resultantes de los procesos de Habilitación, son inalienables, inembargables e imprescriptibles y, en ningún caso, pueden ser transferidos a particulares y modificarse el uso para el que fueron destinados..."**, además de ello en su artículo 6° señala **"Compatibilidad de Uso de los Aportes del Reglamento Nacional de Edificaciones Los aportes para Recreación Pública y Servicios Públicos Complementarios transferidos a la Municipalidad Distrital correspondiente, que resultan del proceso de habilitación urbana de los predios, así como los provenientes del proceso de saneamiento físico legal, mantienen el uso para el que fueron aportados, el que prevalece sobre la calificación que se indique en el plano de Zonificación que se aprueba por la presente Ordenanza"**.
- 4.7 Visualizado "el predio" en las imágenes del Programa Google Earth, que se tiene como apoyo técnico de consulta mientras la escala y resolución lo permite se verifica que desde el año 2000 al 2016 y el Street View (2015), éste se encuentra totalmente ocupado con uso de Compañía de Bomberos situado en el centro de la manzana, siendo su colindante por el lado derecho el Policlínico "El trébol" y por el lado izquierdo el colegio "Pamer" con un entorno consolidado de viviendas.
- 4.8 De lo descrito en el Acuerdo de Concejo N° 10-2016/CDLO del 04.03.2016, expedido por la Municipalidad Distrital de Los Olivos, se desprende que resolvió aprobar la renuncia Parcial a la afectación en uso de "el predio" de 1 250,00 m², comprendida dentro de un ámbito mayor de 4 147,50 m² otorgado a favor de la Municipalidad distrital de Los Olivos por la SBN.
(...)"

12. Que, conforme a la evaluación técnica descrita en el considerando precedente y de la revisión de la solicitud de ingreso descrita en el tercer y cuarto considerando se advierte que peticona el área de 1 250,00 m² la cual se superpone con un área de mayor extensión inscrito en la partida N° 43818198 que viene de la ficha N° 306316 y ésta de la ficha 301613 del Registro de Predios de Lima, la cual será materia pronunciamiento a través de la presente resolución, a fin de determinar si resulta procedente o no su pedido de transferencia.

13. Que, en atención a lo expuesto en el considerando precedente, se procede a realizar el estudio de las aludida partida N° 43818198 y de su antecedente registral Ficha N° 306316 y N° 301613, conforme se detalla a continuación:

a) **Respecto de la ficha N° 301613**

- Se advierte en el asiento 1 b) que producto de la habilitación urbana "Urbanización El Trébol 3ra etapa", realizada sobre un área de 201 909.08 m² otorgada por la Urbanizadora y Constructora El Trébol, en virtud de la Resolución Directoral Ejecutiva N° 456-81-VI-6455 del 21.10.1981, expedida por el Ministerio de Vivienda y Construcción, se da en **Aporte Reglamentario para otros fines** el área que se ubica en el lote N° 15 de la Mz. "K".
- Asimismo consta la indicación que el lote N° 15 de la Mz. "K" se ha independizado a favor del Estado en la ficha N° 306316, con un área de 4 147.50 m² (fojas 33).

b) **Respecto de la ficha N° 306316**

- Se advierte en el asiento 1 c) la independización otorgada por la Urbanizadora y Constructora El Trébol, en merito a la Resolución Directoral



RESOLUCIÓN N° 624-2016/SBN-DGPE-SDDI

N° 456-81-VI-6455 del 21.10.1981, expedida por el Ministerio de Vivienda y Construcción y el Decreto Supremo N° 025-78-VC del 11.05.1978 a favor del Estado.

- Asimismo, en el asiento 2 d) se advierte la afectación en uso en favor del Ministerio de Agricultura, del área de 1 250,00 m² ("el predio") que forma parte del inmueble inscrito en esta ficha, para que lo destine a la construcción del Mercado del Pueblo – Proyecto Integrado de Comercialización de Productos Agrarios PROCOMPRA, en virtud de la Resolución Suprema N° 164-83-VI-5600 del 5 de julio de 1983 (fojas 37).



c) Respecto de la partida N° 43818198

- La ficha N° 306316 que continua en la presente partida, sobre la cual se advierte en el asiento E00001 la reversión a favor del Estado de "el predio" (1 250,00 m²) en virtud de la Resolución N° 137-98/SBN del 18 de junio de 1998, que fue afectado en uso a favor del Ministerio de Agricultura.
- Asimismo, en el asiento D00001 se inscribe la afectación en uso a favor de la Municipalidad de Los Olivos de la totalidad del área inscrita en esta partida (4 147.50 m²) para que lo destine a la instalación de una estación de bomberos, y otros, en virtud de la Resolución N° 267-2001/SBN expedida el 18 de julio de 2001 (fojas 38).



14. Que, en virtud de lo expuesto y del Informe de Brigada descrito en el décimo primer considerando de la presente resolución, "el predio" se superpone totalmente con el lote N° 15 de la Mz. "K" (4 147.50 m²) que constituye un Aporte Reglamentario, producto de la habilitación urbana "Urbanización El Trébol 3ra etapa", en virtud de la Resolución Directoral Ejecutiva N° 456-81-VI-6455 del 21 de octubre de 1981, razón por la cual este constituye un bien de dominio público.

15. Que, al respecto el artículo 73° de la Constitución Política del Perú² concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de "el Reglamento"³, señala que los bienes de dominio público son bienes de carácter inalienable e imprescriptible.

16. Que, revisado el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 29090 "Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones" modificada por la Ley N° 29898,

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.



publicada el 11 de julio del 2012, señala que: “Habilitación Urbana: El proceso de convertir un terreno rústico o eriazos en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública. Adicionalmente, el terreno puede contar con redes para la distribución de gas y redes de comunicaciones. Este proceso requiere de **aportes gratuitos y obligatorios** para fines de recreación pública, que son **áreas de uso público irrestricto**; así como para servicios públicos complementarios, para educación, salud y **otros fines**, en lotes regulares edificables que **constituyen bienes de dominio público del Estado**, susceptibles de inscripción en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (...)”

17. Que, asimismo la Primera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA, *Aprueban el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano*, señala que: “**Los aportes otorgados a consecuencia de los procedimientos de Habilitación Urbana concluidos y que se desarrollen a futuro, son inalienables, inembargables e imprescriptibles** y, en ningún caso, pueden ser transferidos a particulares y/o modificarse el uso para el que fueron destinados originalmente, salvo los casos previstos por Ley”.

18. Que, en virtud 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 se debe declarar improcedente la solicitud de Transferencia Predial Interestatal presentada por “el administrado” respecto de “el predio” y disponerse el archivo del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución dada la condición de inalienable de “el predio”.

19. Que, sin perjuicio de lo señalado precedentemente, queda expedito el derecho de “el administrado” para solicitar la reasignación del uso público de “el predio” a su favor, en aplicación del artículo 41° de “el Reglamento”, el cual señala que “Atendiendo a razones debidamente justificadas, la administración de los bienes de dominio público podrá ser asignada o reasignada a otra entidad responsable del uso público del bien o de la prestación del servicio público, mediante resolución de la SBN (...)”. Procedimiento que será evaluado por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia.

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, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 035-2011/SBN-SG, la Directiva 005-2013/SBN, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN, y el Informe Técnico Legal N° 0740-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de setiembre de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **TRANSFERENCIA PREDIAL ENTRE ENTIDADES PUBLICAS**, solicitada por **EL CUERPO GENERAL DE BOMBEROS VOLUNTARIOS DEL PERÚ**, representado por su Comandante General (transitorio), CPC Víctor Mondragón Tarrillo, por los fundamentos expuestos 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



ABOG. Carlos Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES