

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1716-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de diciembre del 2024

VISTO:

El Expediente N° 700-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE COASA**, representada por su alcalde el Ingeniero Jesús Choquenaira Málaga, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL A TÍTULO GRATUITO**, del área de 2 885.06 m², inscrito en la partida registral N° P48037233 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Juliaca, ubicado en la manzana A, lote 26 del Centro Poblado de Coasa del Barrio Miraflores, distrito de Coasa, provincia de Carabaya, departamento de Cusco, con CUS N° 125094 en adelante "el área solicitada"; a favor del Ministerio de Salud con el fin de ejecutar el proyecto denominado "Mejoramiento del Servicio de Atención de Salud Básicos en Coasa"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el TUO de la Ley") y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA 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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 51° y 52° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección 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 la SBN.

3. Que, mediante Oficio N° 176-2024-MDC/A presentado el 28 de octubre del 2024 (S.I. N° 30042-2024), **LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE COASA**, representada por su alcalde el Ingeniero Jesús Choquenaira Málaga (en adelante "la Municipalidad"), solicita la transferencia interestatal a favor del Ministerio de Salud de "el área solicitada" a fin de destinarla a la ejecución del proyecto denominado "Mejoramiento del Servicio de Atención de Salud Básicos en Coasa" (fojas

1 al 2). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente : a) hoja de coordinación N° 043-2024-MDC/OALRPMV del 16 de octubre de 2024 (foja 6); b) informe N° 759-2024-MDC/SGIDUR-EMA del 15 de octubre de 2024 (fojas 7 al 8); c) oficio N° 001285-2024-D-RED-SALUD-MELGAR-DIRESA-PUNO del 24 de julio de 2024 (foja 9); d) oficio N° 198-2024/UNIDAD DE LOGISTICA/RED DE SALUD MELGAR del 22 de julio de 2024 (fojas 10 al 12); e) copia informativa de la partida registral N° P48037233 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Juliaca (foja 16); f) esquila de observación del 25 de junio de 2024(fojas 17 al 20); g) copia simple de la Resolución N° 1167-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de octubre de 2024(fojas 22 al 25) ; h) copia de la escritura pública N° 1022-2023 del 01 de agosto de 2023 (fojas 29 al 32); i) copia de testimonio notarial (fojas 33 al 37); j) plano perimétrico de ubicación y lotización (foja 38); y, k) formato N° 07-A (fojas 39 al 43).

4. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios 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 predios de su propiedad.

5. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 207° de “el Reglamento”, según el cual, la transferencia de predios estatales se realiza entre las entidades que conforman el SNBE, en forma directa y a título gratuito u oneroso sobre los predios de dominio privado estatal.

6. Que, el artículo 208° y 209° de “el Reglamento” respectivamente, establece que la transferencia de predios de dominio privado estatal entre entidades puede ser otorgada a título gratuito cuando el predio es destinado al uso o prestación de un servicio público para el cumplimiento de fines institucionales, de conformidad con sus respectivas competencias y fijándose en la resolución aprobatoria dicha finalidad y el plazo de ejecución de la misma, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento, a menos que dichas entidades obtengan algún beneficio económico producto de la transferencia antes señaladas, en cuyo caso previa deducción de los gastos operativos y administrativos incurridos, deberán ser distribuidos de conformidad al artículo 147.2° de “el Reglamento”.

7. Que, la décima primera disposición complementaria final de “el Reglamento”, establece que las entidades podrán, excepcionalmente, disponer la transferencia de titularidad de predios de dominio público, a favor de otra entidad que requiera efectuar su acumulación con otro predio o inmueble. La acumulación debe estar referida a la necesidad de viabilizar la ejecución de una obra pública o un proyecto de inversión y/o la inscripción o regularización de la edificación realizada. Esta transferencia es a título gratuito y no conlleva la pérdida de la condición jurídica de dominio público del predio.

8. Que, por otra parte, los requisitos formales que debe adjuntar una entidad que pretenda la transferencia predial a su favor, están taxativamente previstos en los artículos 100°, 212° y en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”, concordado con el numeral 6.2 de la Directiva N° DIR-00006-2022-SBN, denominada “Disposiciones para la Transferencia Interestatal y para la Reversión de Dominio de Predios Estatales”; aprobada por Resolución N° 0009-2022/SBN, del 18 de enero de 2022, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 20 de enero de 2022 (en adelante “la Directiva”).

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso de transferencia de dominio, esta Subdirección evalúa, entre otros, 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; en tercer orden, la naturaleza jurídica; de conformidad con el numeral 190.1. del artículo 190° de “el Reglamento”. De igual manera, verifica los requisitos formales detallados en el artículo 100° y en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”.

10. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de transferencia, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01244-2024/SBN-DGPE-SDDI (fojas 45 al 46) del 26 de noviembre del 2024, respectivamente; en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el área solicitada”, lo siguiente:

- i. Corresponde a un ámbito de 2 885.06 m².
- ii. Se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y afectado en uso a favor del Ministerio de Salud, en la partida registral N° P48037233 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Juliaca, signado con Código Único SINABIP (CUS) N° 125094.
- iii. Corresponde a un área de Equipamiento Urbano destinado a **Centro Médico**, bajo la administración del Ministerio de Salud por lo que corresponde a un bien de dominio público del Estado, que tiene el carácter de inalienable e imprescriptible.
- iv. De las imágenes satélites de Google Earth de mayo de 2024, se logra verificar que se localiza en una zona urbana consolidada, encontrándose ocupado en aproximadamente 56% por edificaciones y estacionamiento y el área restante se encontraría ocupado por área verde.
- v. De la consulta al visor GeoPeru, se identifica que frente al área solicitada se ubica el Centro de Salud Coasa.

12. Que, en atención a lo señalado en el ítem ii) y iii), si bien se ha determinado que “el área solicitada” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, este tiene la condición de bien de dominio público desde su origen al constituir un lote de equipamiento urbano destinado a Centro Médico, sobre el cual recae un acto de administración vigente (afectación en uso otorgada a favor del Ministerio de Salud) con carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable, de conformidad con lo previsto en el artículo 73^{o1} de la Constitución Política del Perú concordado con el literal 2 del numeral 3.3² del artículo 3° de “el Reglamento”.

13. Que, sin perjuicio de lo indicado, se le informa que el artículo 100^{o3} de “el Reglamento” establece entre otros que, para la solicitud de otorgamiento de actos de administración o disposición de predios estatales, la solicitud debe ser suscrita por la persona que requiere el acto de administración o disposición, y en caso de actuar en representación legal, debe acreditar a la persona jurídica y/o entidad a la que representa, razón por la cual, de requerir el Ministerio de Salud la transferencia de un predio de propiedad estatal, deberá ser dicha Entidad quien presente el requerimiento, conforme a lo indicado en el artículo 100° de “el Reglamento”.

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 aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos, los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados a al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal. o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público y a los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE; y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales.

³ Artículo 100.- Requisitos comunes para solicitar el otorgamiento de actos de administración o disposición de predios estatales. 100.1 Para solicitar el otorgamiento de actos de administración o disposición sobre predios estatales, son requisitos comunes los siguientes: 1. La solicitud dirigida a la entidad competente en la cual se indique nombres y apellidos completos, domicilio y número de DNI, y en su caso, la calidad de apoderado o representante legal de la persona natural o jurídica o de la entidad a quien representa, así como, fecha y firma. Además, la solicitud debe contener la expresión concreta del pedido, indicando la ubicación y área del predio, número de la partida registral del predio en caso de encontrarse inscrito, la causal o supuesto legal al que se acoge, uso o finalidad al que se destinará el predio y el plazo para el que se solicita el otorgamiento del derecho, según corresponda. 2. Si el solicitante o su representante es extranjero, se acompaña la copia del pasaporte o del carné de extranjería. 3. Si el solicitante es un Gobierno Local o un Gobierno Regional, se adjunta el Acuerdo de Concejo Municipal o del Consejo Regional, respectivamente. 4. Si el predio colinda con un río, laguna, lago u otra fuente de agua, se acompaña el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua que defina la faja marginal del cuerpo de agua. 5. Si la solicitud está referida a un predio no inscrito en el Registro de Predios o a un predio que encontrándose inscrito no cuenta con plano perimétrico - ubicación, o a parte de un predio, se adjunta lo siguiente: a) Plano perimétrico - ubicación, con las especificaciones técnicas que se detallan a continuación: Georeferenciado a la Red Geodésica Horizontal Oficial, en coordenadas UTM, a escala apropiada, con indicación de su zona geográfica, en Datum oficial vigente, autorizado por ingeniero, arquitecto o geógrafo habilitado, entregado en físico y en soporte digital bajo formato CAD o GIS editable. b) Memoria Descriptiva, con los nombres de los colindantes de ser posible, en donde se indique la descripción y el uso del predio, autorizada por ingeniero o arquitecto habilitado. c) Certificado de búsqueda catastral expedido por la SUNARP, con una antigüedad no mayor a tres (3) meses, en caso de predios no inscritos. 6. La Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado, cuando el solicitante no es una entidad. 7. Los demás requisitos establecidos en cada uno de los procedimientos regulados en el Reglamento y normatividad especial. 100.2 Si el predio colinda con la Zona de Playa Protegida y el ente rector del SNBE no cuenta con la información sobre la LAM, la entidad que tramita el procedimiento debe requerir al interesado que presente la Resolución emitida por la DICAPI que aprueba la LAM, otorgando un plazo razonable para dicho efecto.

14. Que, por otro lado, es pertinente mencionar que de acuerdo a lo establecido en el numeral 1) del artículo 3° de Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS (en adelante “el TUO de la Ley N.º 27444”), uno de los requisitos de validez de los actos administrativos es la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

15. Que, en sentido, a fin de evitar posibles nulidades, resulta necesario que esta Subdirección, como órgano de línea de la SBN, determine su competencia respecto a “el área solicitada”, ello en el marco de lo dispuesto por el numeral 72.1) del artículo 72° de “el TUO de la Ley N.º 27444”, que establece que la competencia de las entidades tiene su fuente en la Constitución y la ley, y es reglamentada por las normas administrativas que de aquéllas se derivan.

16. Que, el literal g) del artículo 14° de “el TUO de la Ley” establece como una de las funciones y atribuciones exclusivas de esta Superintendencia, el sustentar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de los bienes estatales de carácter y alcance nacional, y demás bienes que se encuentren bajo su competencia.

17. Que, por otro lado, mediante el Decreto Legislativo N° 1439, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento, se desarrolla el Sistema Nacional de Abastecimiento (SNA) como el conjunto de principios, procesos, normas, procedimientos, técnicas e instrumentos para la provisión de bienes, servicios y obras, a través de la Cadena de Abastecimiento Público, orientado al logro de resultados; siendo la Dirección General de Abastecimiento – DGA el ente rector del SNA, de acuerdo con el artículo 5° del referido cuerpo normativo.

18. Que, el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1439, aprobado mediante Decreto Supremo N° 217- 2019-EF, define en su artículo 4° a los bienes inmuebles como aquellas edificaciones bajo la administración de las Entidades, independientemente del título jurídico en virtud del cual la ejercen, incluyendo los terrenos sobre los cuales han sido construidas, destinadas al cumplimiento de sus fines, tales como sedes institucionales, archivos, almacenes, depósitos, entre otros, independientemente de su uso efectivo. Asimismo, el inciso f) del artículo 5° de la Directiva N° 0002-2021-EF/54.01 – Directiva que regula los actos de adquisición y disposición final de bienes inmuebles, indica que los bienes inmuebles “(...) *incluyen los terrenos sobre los cuales han sido construidas las edificaciones. Asimismo, forman parte del bien inmueble las áreas sin edificaciones que se encuentran dentro de su perímetro, así como las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común*”.

19. Que, estando al marco legal expuesto respecto de “el área solicitada”, se tiene que, si bien es de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia, también se advierte una infraestructura con características de bien inmueble, por lo que la Dirección General de Abastecimiento (DGA) del MEF es la entidad competente para aprobar, transferir u otorgar derechos en el marco del Decreto Legislativo N° 1439 y Decreto Supremo N° 217-2019-EF; razón por la que, esta Superintendencia carece de competencia para evaluar acto alguno de disposición sobre “el área solicitada”; correspondiendo declarar la improcedencia liminar de la solicitud de transferencia de dominio, y derivar la solicitud de “la Municipalidad” a la Dirección General de Abastecimiento (DGA) del MEF, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

20. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar del petitorio, no corresponde evaluar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de transferencia predial, previstos en la normatividad vigente, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

21. Que, por los fundamentos expuestos en los considerandos precedentes, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “la Municipalidad”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-

2022-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00006-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 009-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 0844-2024/SBN-DGPE-SDDI del 18 de diciembre del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 1777-2024/SBN-DGPE-SDDI del 18 de diciembre del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** presentada por **LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE COASA**, representada por su alcalde el Ingeniero Jesús Choquenaira Málaga, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO. - Derivar la transferencia interestatal de “la Municipalidad” a la Dirección General de Abastecimiento (DGA) del MEF para los fines correspondientes.

TERCERO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

CUARTO. - Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.2.4

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI