

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0976-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de septiembre del 2022

VISTO:

El Expediente N° **804-2022/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **DIRECCIÓN REGIONAL DE SALUD DE TACNA DEL GOBIERNO REGIONAL DE TACNA** representado por el médico Oscar Lenin Galdós Rodríguez, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES**, respecto de un área de 4 084,98 m², ubicado en el Lote 01, Mz. 9 del Asentamiento Humano Francisco Bolognesi, Zona Francisco Bolognesi, distrito, provincia y departamento de Tacna; en adelante "el predio"; 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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante "el ROF"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI"), es la unidad orgánica responsable de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo la competencia de la SBN, procurando una eficiente gestión del portafolio inmobiliario y el desarrollo de mecanismos que incentiven la inversión pública y privada.

3. Que, mediante Oficio N° 2683-2022-OEPE-DR/DRS.T/GOB.REG.TACNA presentado el 11 de agosto de 2022 (S.I. N° 21164-2022), la DIRECCIÓN REGIONAL DE SALUD DEL GOBIERNO REGIONAL DE TACNA, representado por el médico Oscar Lenin Galdós Rodríguez, solicita la transferencia de "el predio" para la ejecución de un proyecto de inversión que mejore los servicios del Centro de Salud Bolognesi (en adelante "el Administrado") (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la documentación que se detalla: **a)** Oficio N° 1474-2022-UIM-OPP-DE-REDS.T/DRS.T/GOB.REG.TACNA (fojas 3); **b)** Oficio N° 0219-2022-CSB-MRSM-LA-REDS.T/DRST/GOB.REG.TACNA (fojas 5); **c)** memorando brigada N° 00636-2022/SBN-DGPE-SDS del 09 de junio de 2022 (fojas 7); **d)** plano diagnóstico, plano N° 2643-2021/SBN-DGPE-SDS (fojas 9); **e)** plano de ubicación y localización, lamina U-01 (fojas 10); **f)** Oficio N° 4025-201-EPICTI-OEPE-DR/DRS.T/GOB.REG.TACNA (fojas 11-12); **g)** Resolución N° 0106-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de

febrero de 2022 (fojas 14); **h**) Informe Preliminar N° 00085-2022/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero de 2022 (fojas 19); **i**) Informe Brigada N° 00121-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de febrero de 2022 (fojas 25); y, **j**) Informe Técnico Legal N° 0116-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de febrero de 2022 (fojas 29).

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 a título gratuito 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, de conformidad con la Décimo Primera Disposición Complementaria Final de “el Reglamento” las entidades podrán, excepcionalmente, disponer la transferencia de la 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 a 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, pudiendo modificarse a la entidad responsable de su administración, en cuyo caso se requiere la conformidad de la entidad primigenia, y la debida sustentación del cambio

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 se emitió el Informe Preliminar N°. 01078-2022/SBN-DGPE-SDDI del 06 de setiembre del 2022 (fojas 32), en el cual se determinó, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Forma parte del ámbito de mayor extensión de un área de 7 424,41 m², inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° P20006605 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Tacna, con CUS N°. 48744.
- ii) De la revisión de la referida partida se observa lo siguiente:
 - Corresponde al Asentamiento Humano Francisco Bolognesi, Lote 1 Mz. 9 de la Zona Francisco Bolognesi, que es un equipamiento urbano destinado al uso de Servicios Públicos Complementarios – Centro Parroquial, por tanto, se trata de un bien de dominio público del Estado, de carácter inalienable e imprescriptible, conforme se advierte del asiento 0003 de la referida partida.
 - Se encuentra afectado en uso a favor de la Provincia Franciscana de Los Apóstoles del Perú para que lo destine al desarrollo de sus funciones, conforme se advierte del asiento 0006 de la referida partida.
 - La titularidad se encuentra a favor del Estado, representada por la Superintendencia de Bienes Nacionales, en virtud a la Resolución Administrativa N° 323-2008.P.R./G.R. Tacna del 19 de setiembre de 2008, desprendiéndose en su artículo segundo de la citada resolución, resuelve aprobar la renuncia administrativa de finalidad de uso emitida por la afectataria, conforme se advierte del asiento 0007 de la referida partida.
 - En el asiento 0008 de la referida partida, se advierte la inscrita de la cesión en uso a favor de la Provincia Franciscana de Los XII Apóstoles del Perú, para que lo destine al Uso Religioso.
- iii) De la revisión del CUS N° 48744, consta el Informe de Supervisión N° 00094-2022/SBN-DGPE-SDS del 07 de abril del 2022, en el cual se concluye que el predio signado con el CUS N°48744 que forma parte de “el predio”, sigue bajo la competencia del Sistema Nacional de Bienes Estatales, verificando que se viene cumpliendo parcialmente la finalidad asignada; asimismo, de acuerdo al Plano Diagnostico N° 2643-2021/SBN-DGPE-SDS, se observa que “el predio” corresponde al área que viene incumpliendo la finalidad para el cual fue cedido en uso.
- iv) Respecto a la situación física y de ocupación de “el predio” se advierte lo siguiente:
 - De la Ficha Técnica N° 688-2021/SBN-DGPE-SDS, cuya inspección se realizó el 30 de noviembre de 2021, se observó que “el predio” se encuentra delimitado por edificaciones de la parroquia Señor de Los Milagros, que viene funcionando en el área restante del CUS N° 48744, cuenta con un cerco de material noble, con ingresos por la calle Cahuide, con uso de estacionamiento vehicular de particulares, observando en su interior aproximadamente 30 vehículos (autos, ómnibus, camiones y camionetas), asimismo, se advirtió la existencia de una edificación de madera y triplay con el uso de vivienda del encargo de la administración y cobro del estacionamiento. Lo que se refuerza con la imagen satelital del Google Earth, del 05 de octubre del 2020.
 - Se advierte como antecedente el expediente N° 055-2022/SBNSDDI, el cual se encuentra archivado, según la búsqueda de la Base Alfanumérica del SINABIP.
- v) De lo expuesto, se concluye que no corresponde continuar con la evaluación de otros aspectos como la libre disponibilidad de “el predio”, al advertir que se trata de un bien de dominio público, que tiene carácter inalienable e imprescriptible y contar con una cesión en uso vigente.

12. Que, es preciso señalar que COFOPRI dentro de su proceso de formalización, otorgó la afectación en uso a favor de “Provincia Franciscana de los XII Apóstoles del Perú”, quienes en su condición de afectatario renunció voluntariamente a la afectación en uso de “el predio” ante el Gobierno Regional de Tacna; por lo que a través de la Resolución Ejecutiva N° 323-2008-P.R./G.R. TACNA del 19 de setiembre de 2008 se aprobó la renuncia y se aprobó la cesión a favor del mismo afectatario para que sea destinado para uso Religioso.

13. Que, por otro lado, de la revisión de la partida registral N° P20006605 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Tacna, actualizada a la fecha del 22.09.2022, se advierten dos títulos: Título N° 02072530-2022 y N° 02088857-2022, que se encuentran en trámite (observados), los cuales de acuerdo al aplicativo SIGUELO del SUNARP corresponden a los actos registrales relativos a: predial - cargas y predial - fabrica; y, rectificación de oficio, respectivamente.

14. Que, en virtud a lo expuesto, se concluye que si bien “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, se trata de un bien de dominio público desde su origen al constituir lote de equipamiento urbano destinado al uso de Servicios Públicos Complementarios – Centro Parroquial y cedido en uso a favor de la Provincia Franciscana de los XII Apóstoles del Perú, de carácter inalienable de conformidad con el artículo 73^{o1} de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2^o del numeral 3.3 del artículo 3^o de “el Reglamento”, y el literal g)³ del numeral 2.2 del artículo 2^o del Decreto Legislativo N° 1202 – Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803; razón por la cual, no puede ser objeto de transferencia, correspondiendo declarar la improcedencia de la solicitud de transferencia predial de “el administrado”.

15. 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.

16. Que, asimismo, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal b) del artículo 53^{o4} del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

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, su ROF aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00006-2022-SBN, el Informe Técnico Legal N° 1075-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de setiembre del 2022 y el Informe Brigada N° 00831-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de setiembre del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **TRANSFERENCIA PREDIAL** formulada por la **DIRECCIÓN REGIONAL DE SALUD DE TACNA DEL GOBIERNO REGIONAL DE TACNA**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, 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 **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 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 g) Bienes de dominio público: tales como aportes reglamentarios, áreas de equipamiento urbano, vías, derechos de vía, y otros destinados al uso o servicio público. Así como en los bienes adquiridos por donación sean de dominio público o privado, excepto los donados con fines de vivienda.

⁴ **Artículo 53.-** Funciones de la Subdirección de Supervisión

b) Efectuar la supervisión de los predios estatales de dominio público o dominio privado de la SBN o de las entidades del SNBE respecto de los predios estatales de su propiedad o administración, con el objeto de constatar la integridad del predio en cuanto a sus linderos, áreas y destino.

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, y comuníquese

P.O.I.N° 19.1.2.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario