



RESOLUCIÓN N° 283-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de mayo de 2017

VISTO:

El Expediente N° 495-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE TALARA**, representada por su alcalde José Bolo Bancayán, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES** respecto del predio de 3 495 621,52 m², ubicado entre el Km. 1085.600 hasta el km. 1088 de la carretera Panamericana (desde la quebrada Débora hasta el conjunto Habitacional Felipe Santiago Salaverry I Etapa), distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, inscrito a favor del Estado en las partidas registrales Nros. 11023138, 11069559, 11069558 y 11069553 del Registro de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral I – Sede Piura, asignados con CUS Nros. 45908, 88303, 88297 y 88791 respectivamente, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante “la Ley”), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, 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 bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar 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° 343-05-2015-A-MPT presentado el 8 de mayo del 2015 (S.I. N° 10591-2015), la Municipalidad Provincial de Talara, representada por su alcalde José Bolo Bancayán (en adelante “la Municipalidad”), solicita declaremos la reserva de “el predio” a efectos de preservar su condición de área de expansión urbana de la ciudad de Talara (fojas 1). Para tal efecto, adjunta los siguientes documentos: **1)** copia simple de la Ordenanza Municipal N° 12-07-2012-MPT del 24 de julio del 2012 (fojas 3); **2)** copia simple de la Ordenanza Municipal N° 001-02-2000-MPT del 3 de marzo



del 2000 (fojas 7); **3)** memoria descriptiva correspondiente a “el predio” de mayo del 2015 (fojas 9); **4)** plano de ubicación correspondiente a “el predio” (fojas 12); **5)** plano perimétrico correspondiente a “el predio” (fojas 13); **6)** información en digital (fojas 14); y, **5)** estudio de mapa de peligros, plan de usos del suelo ante desastres y medidas de mitigación de la ciudad de Talara del 2010 (fojas 15).

4. Que mediante Oficio N° 315-2015/VIVIENDA/VMVU presentado el 25 de agosto del 2015 (S.I N° 19793-2015), el Viceministerio de Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento nos pone en conocimiento el Informe N° 308-2015-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU, emitido por la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo, según el cual recomienda que esta Superintendencia adecue la solicitud presentada por “la Municipalidad” citada en el considerando que antecede al procedimiento de transferencia predial (fojas 51).

5. Que, en atención a lo señalado en el considerando que antecede se procedió adecuar la solicitud presentada por “la Municipalidad” a un procedimiento de transferencia predial, 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.

6. 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.

7. Que, por otro lado, dicho procedimiento administrativo ha sido desarrollado por 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, del 19 de setiembre de 2013, modificada por Resolución N° 086-2016/SBN del 11 de noviembre de 2016 publicada en el diario oficial “El Peruano” el 17 de noviembre de 2016 (en adelante “la Directiva”).

8. Que, en ese orden de ideas, el numeral 7.3) de “la Directiva”, prescribe que la calificación de la solicitud constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que la SDDI, en el caso de la SBN, o la entidad pública, a través de la unidad operativa correspondiente verificará la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, proceda a aclarar, precisar o reformular su pedido o a presentar los documentos complementarios a los adjuntados, sus pendiéndose el procedimiento hasta la subsanación respectiva. Excepcionalmente y por razones justificadas, antes del vencimiento del plazo señalado, el administrado puede solicitar su ampliación hasta por igual término para el cumplimiento de lo que se hubiere requerido bajo apercibimiento de tenerse por no presentada la solicitud, en caso el administrado no subsane las observaciones efectuadas dentro del plazo otorgado o ampliado, se da por concluido el trámite notificándose dicha decisión al administrado.

9. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes





RESOLUCIÓN N° 283-2017/SBN-DGPE-SDDI

para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad.

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, 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; de conformidad con nuestro "Reglamento", TUPA, la "Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



11. Que, como parte de la calificación de la solicitud de venta, mediante el Informe de brigada N° 1309-2015/SBN-DGPE-SDDI del 23 de setiembre del 2015 (fojas 58), entre otros, se determinó respecto de "el predio" que: **i)** 3 239 746,54 m² que representa el 92.68 % se superpondría parcialmente con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 11023138 de la Oficina Registral de Sullana; área que ha sido materia de múltiples independizaciones a favor de terceros las que no se pueden ser visualizadas en la base gráfica de esta Superintendencia; **ii)** 127 937,49 m² que representa el 3.66 % se superpone parcialmente con un área inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 11069595 de la Oficina Registral de Sullana (fojas 68); **iii)** 127 937,49 m² que representa el 3.66 % se superpone parcialmente con las partidas registrales N° 11069558 y 11069553 de la Oficina Registral de Sullana, entre las aludidas partidas se advierte duplicidad registral (fojas 69 y 70); y, **iv)** es colindante a la carretera asfaltada PE – 1N (carretera Panamericana Norte) que forma parte de la red vial nacional.



12. Que, mediante Oficio N° 2063-2015/SBN-DGPE-SDDI del 30 octubre del 2015 (fojas 72) y Oficio N° 321-2016/SBN-DGPE-SDDI del 15 de febrero del 2016 (fojas 78), se solicita a PERUPETRO S.A., nos informe respecto a la existencia de pozos, así como tuberías u otras instalaciones que se ubiquen en la superficie de "el predio", toda vez que se advierte que "el predio" se superpone totalmente con el lote IV respecto del cual existe un contrato de licencia vigente de explotación de hidrocarburos, a su favor y Graña y Montero Petrolera S.A. Asimismo, mediante Oficio N° 2064-2015/SBN-DGPE-SDDI 30 octubre del 2015 (fojas 73) y Oficio N° 319-2016/SBN-DGPE-SDDI del 15 de febrero del 2016 (fojas 75), se solicita a Graña y Montero Petrolera S.A. (GMP S.A.), nos proporcione mayor información referida al área superficial ocupada por la explotación, infraestructura, instalaciones y servicios del citado lote petrolero a efectos de determinar si el desarrollo y/o ejecución de actuaciones urbanísticas o reubicaciones derivadas de las acciones de acondicionamiento que proyecta "la Municipalidad", afectaría las actividades relacionadas con la explotación y exploración de hidrocarburos en el área de contrato de licencia.



13. Que, mediante Oficio N° 2065-2015/SBN-DGPE-SDDI del 30 octubre del 2015 (fojas 74) y Oficio N° 320-2016/SBN-DGPE-SDDI del 15 de febrero del 2016 (fojas 76), se solicita a Dirección General de Hidrocarburos del Ministerio de Energía y Minas, nos

informe respecto a la existencia de pozos, así como tuberías u otras instalaciones que se ubiquen en la superficie de “el predio”.

14. Que, mediante carta GGRL-SUPC-GFST-0118-2016 del 22 de febrero de 2016 (S.I. N° 04000-2016), PERUPETRO S.A., nos informa entre otros, que en “el predio” no existe pozos ni líneas de producción o baterías. Sin embargo ha solicitado a Graña y Montero Petrolera S.A. informe si en la superficie de “el predio” tiene proyectos futuros a desarrollar; razón por la cual mediante carta GMP-095/2016 IV recibida el 10 de febrero del 2016, Graña y Montero Petrolera S.A. manifiesta que en la zona “D”, yacimiento bodega, donde se ubica “el predio”, se encuentran 4 prospectos de perforación para ser desarrollados en los siguientes años y que demandará en su momento instalaciones de infraestructura necesaria para la etapa de producción de pozos. Por lo que, nos invoca consideremos el compromiso contractual que Graña y Montero Petrolera S.A. tiene con PERUPETRO S.A (fojas 80).

15. Que, mediante carta GMP-170/2016 del 11 de marzo del 2016 (S.I. N° 05659-2016), GMP S.A., nos informa que mediante la carta GMP-095/2016 IV, ha respondiendo a la información solicitada mediante los oficios señalados en el décimo segundo considerando de la presente resolución (fojas 83).

16. Que de igual forma, mediante Oficio N° 562-2016-MEM/DGH del 8 de abril del 2016 (S.I. N° 08795-2016), la Dirección General de Hidrocarburos del Ministerio de Energía y Minas, informa a esta Subdirección que mediante la carta citada en el décimo cuarto considerando de la presente resolución PERUPETRO S.A. con copia a su Dirección remitió la información solicitada en el Oficio citado en el décimo tercer considerando de la presente resolución (fojas 91).

17. Que, a fin de actualizar la información técnica respecto a “el predio” y teniendo en cuenta además la información citada en el décimo cuarto considerando de la presente resolución, se emitió el Informe de Brigada N° 1669-2016/SBN-DGPE-SDDI del 8 de noviembre del 2016 (fojas 95), según el cual concluyó lo siguiente:

(...)

4.1 “El predio” se encuentra de la siguiente manera:

- Parcialmente superpuesto en un área de 3 239 746,54 m² (representa el 92,68 %), con el predio de mayor extensión inscrito a favor del **Estado - Superintendencia de Bienes Nacionales**, en la partida N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I – Sede Piura, signado con CUS N° 45908, sin embargo dicho predio ha sido materia de múltiples independizaciones a favor de terceros, las que no se visualizan en la base gráfica de la SBN y al no contar con un certificado de búsqueda catastral emitido por Registros Públicos, no se descarta que “el predio” se encuentre afectado por dichas independizaciones.
- Parcialmente superpuesto en un área 127 937,49 m² (representa el 3,66 %), con el predio inscrito a favor del **Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**, en la partida N° 11069559 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I – Sede Piura, signado con CUS N° 88303.
- Y lo que resta, de un área de 127 937,49 m² (representa un 3,66 %), superpuesto con el predio inscrito a favor del **Estado - Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**, tanto en la partida N° 11069558 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I – Sede Piura, signado con CUS N° 88297, como en la partida N° 11069553 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I – Sede Piura, signado con CUS N° 88791 - (duplicidad registral).

4.2 Visualizado “el predio” en las imágenes del programa Google Earth (fecha 12/13), se aprecia que existen áreas cercadas al interior de “el predio”, asimismo se encuentra colindante a la Carretera Panamericana Norte. De acuerdo al mapa vial de Piura del MTC (<http://www.proviasnac.gob.pe/docroot/mapas/piura.pdf>), esta se encuentra asfaltada y corresponde a la Ruta Nacional PE-1N, que forma parte de la Red Vial Nacional; por lo que de ser el caso deberá realizarse la consulta respectiva a la entidad correspondiente, para descartar que el ámbito de “el predio” afecte el derecho vial de dicha carretera.

4.4 Según el Mapa de Lotes de PERUPETRO (<http://www.perupetro.com.pe>), “el predio” se encuentra superpuesto totalmente con en el Lote IV, con respecto al cual existe un contrato vigente de licencia de explotación de hidrocarburos, entre PERUPETRO S.A. y Graña y Montero Petrolera S.A. Por otro lado mediante documento N° GGRL-SUPC-GFST-0118-2016 del 16 de febrero de 2016, PERUPETRO, informa que sobre “el predio” no existen pozos, líneas de producción o baterías. Asimismo que mediante carta GMP-095/2016 IV recibida el 10.02.2016, GMP S.A manifestó que en la zona “D”, yacimiento



RESOLUCIÓN N° 283-2017/SBN-DGPE-SDDI

Bodega, donde se ubica "el predio", se encuentran cuatro prospectos de perforación para ser desarrollados en los años siguientes y que demandará en su momento la instalación de infraestructura necesaria para la etapa de producción de pozos, recalcando que se encuentra en un área con alto potencial para desarrollar las formaciones Mogollón, Mesa y Ancha.

(...)"

18. Que, en virtud de lo indicado en el numeral IV) del décimo primer considerando de la presente resolución y el numeral 4.2 del informe de brigada citado en el considerando que antecede, esta Subdirección solicitó a Provias Nacional mediante Oficio N° 2711-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 noviembre del 2016, informe respecto si "el predio" se encuentra dentro de los alcances del derecho de vía, al encontrarse próximo a la carretera asfaltada PE-1N (Panamericana Norte), la cual forma parte de la red vía nacional (fojas 107).

19. Que, respecto a las independizaciones a favor de terceros que se habrían realizado en la partida registral N° 11023138, esta Subdirección solicitó a la Zona Registral N° I – Sede Piura emita certificado de búsqueda catastral de "el predio". En atención a lo solicitado, la Zona Registral Sede Piura emite el certificado de búsqueda catastral del 30 de noviembre del 2016 (fojas 109) en donde indica que "el predio" se superpone con las partidas registrales Nros. 11023138, 11069558, 11019706, 11069559, 11069553 y 11027689.

20. Que, mediante Oficio N° 9269-2016-MTC/20.15 del 28 de diciembre del 2016 (S.I. N° 35937-2016), que contiene adjunto el memorándum N° 1304-2016-MTC/20.7.6.1 del 14 de diciembre del 2016 (fojas 120) y el Informe N° 032-2016-MTC/20.7.6.1 (fojas 122), el Gerente de la Unidad Gerencial de Derecho de Vía, solicita a esta Subdirección se sirva de disponer a quien corresponda se excluya el área de 16 627,27 m² del pedido de transferencia predial, por formar parte del derecho de vía (fojas 119).

21. Que, en virtud del certificado de búsqueda catastral y el informe de Provias se procedió a elaborar el Informe de Brigada N° 104-2017/SBN-DGPE-SDDI del 25 de enero del 2017 (fojas 141), según el cual concluyó respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** 3 228 414,94 m² que representa el 92.35 % se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 11023138 de la Oficina Registral de Sullana (fojas 156); **ii)** 127 937,49 m² que representa el 3,66 % se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 11069559 de la Oficina Registral de Sullana (fojas 155); **iii)** 127 937,49 m² que representa el 3.66 % se superpone con las áreas inscritas a favor del Estado en las partidas registrales N° 11069558 y 11069553 de la Oficina Registral de Sullana, advirtiéndose además entre las aludidas partidas duplicidad registral (fojas 153 y 154); **iv)** 880,75 m² que representa el 0,03 % se superpone con un área inscrita a favor del Ministerio de Defensa – Fuerza Aérea del Perú en la partida registral N° 11027689 del oficina Registral de Sullana (fojas 143); **v)** 10 450,85 m² que representa el 0,30 % se superpone con un área inscrita preventivamente a favor del Ministerio de Transporte, Comunicaciones, Vivienda y Construcción en la partida registral N° 11019706 de la Oficina Registral de Sullana (fojas



151); y, **vi**) 16 627,21 m² afectado por el derecho de vía de la carretera Panamericana Norte, Tramo Sullana – Aguas Verdes (fojas 122).

22. Que, en atención a la evaluación técnica descrita en el considerando precedente de la presente resolución, esta Subdirección realizó la calificación formal de la documentación presentada por “la Municipalidad” a través del Oficio N° 501-2017/SBN-DGPE-SDDI del 2 de marzo del 2017, (fojas 158) (en adelante “el Oficio”), se puede inferir básicamente cinco observaciones concretas: **i)** presente documentación técnica en la cual excluya las áreas que no se encuentran inscritas a favor del Estado y el área de 16 627,21 m² que forma parte de un derecho de vía; **ii)** presente el Acuerdo del Concejo aprobando el pedido de transferencia; **iii)** presente el programa de desarrollo o proyecto de desarrollo o inversión, o Plan conceptual o idea de proyecto; **iv)** especifique si la ejecución del programa o proyecto de desarrollo o inversión será por cuenta propia o de terceros; y, **v)** presente el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios de “el predio”.

23. Que, se procedió a dirigir “el Oficio” en su domicilio siendo notificado en su sede institucional el 7 de marzo de 2017; razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con el numeral 21.4¹ del artículo 21° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General; motivo por el cual, el plazo de 10 días hábiles más el término de la distancia de dos (2) días hábiles para subsanar dichas observaciones advertidas **venció el 23 de marzo de 2017.**

24. Que, conforme consta de autos, “la Municipalidad” no presentó documento alguno hasta la emisión de la presente resolución, lo cual se evidencia del resultado de búsqueda efectuada en el Sistema Integrado Documentario de esta Superintendencia - SID (fojas 160), razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio”; debiéndose declarar inadmisibles su solicitud de Transferencia Predial a favor de Gobiernos Regionales y/o Locales.

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 Directiva N° 005-2013/SBN, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN y modificada por Resolución N° 086-2016/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017; y, el Informe Técnico Legal N° 0332, 0333 y 0334 - 2017/SBN-DGPE-SDDI del 9 de mayo de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES**, presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE TALARA**, representado por José Bolo Bancayán, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

POI 5.2.2.4



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

¹ Plazo y contenido para efectuar la notificación

(...)

21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal; pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado”.