

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 432-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de julio de 2017

VISTO:

El Expediente N° 494-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE EL ALTO**, representada por su Alcalde, Sigifredo Juan Zárate Vite, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O GOBIERNOS LOCALES** de un predio de 16 821,41 m², ubicado en el Barrio Staff, distrito de El Alto, provincia de Talara, departamento de Piura, inscrito a favor del Estado en la Partida N° 11010747 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I Sede Piura, con CUS N° 45926, 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, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, publicado el 03 de junio de 2012, y Decreto Supremo N° 009-2013/VIVIENDA, publicado el 01 de agosto de 2013 (en adelante "el Reglamento") y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2001, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 solicitud presentada el 26 de agosto de 2015 (S.I N° 19963-2015), la Municipalidad Distrital de El Alto, representada por su Alcalde, Sigifredo Juan Zárate Vite (en adelante "la Municipalidad"), peticona la Transferencia Predial respecto de "el predio" para ejecutar -según señala- la creación del Complejo Polideportivo Municipal del distrito de El Alto; provincia de Talara – Departamento de Piura" (fojas 1 y



2). Para tal efecto adjunta - entre otros - la documentación siguiente: **a)** certificado de zonificación y compatibilidad de uso emitido el 14 de agosto de 2015 por la Municipalidad Distrital El Alto (fojas 6); **b)** certificado de búsqueda catastral emitido el 14 de mayo de 2014 por el Registro de Propiedad Inmueble del Registro de Predios de la Oficina Registral N° I Sede Piura (fojas 8 y 9); **c)** memoria descriptiva suscrito por Hugo Mercado Rodríguez (fojas 12 y 13); **d)** plano perimétrico y ubicación de abril de 2014 suscrito por Hugo Mercado Rodríguez (fojas 14); **e)** memoria descriptiva denominada "creación del complejo polideportivo municipal El Alto, distrito de el Alto – Talara – Piura" emitida por la Municipalidad Distrital de El Alto (fojas 15 al 382); **f)** plano planteamiento general emitido en el 2015 suscrito por Norman Enrique Chávez Miranda (fojas 384); **g)** plano detalle de piscina olímpica emitido en agosto de 2014 suscrito por Norman Enrique Chávez Miranda (fojas 385); **h)** planos secciones A-A, BB y C-C, D-D emitido en agosto de 2014 suscrito por Norman Enrique Chávez Miranda (fojas 386 y 387); **i)** planos S.S HH.-Vestidores Mujeres y hombres, para piscina Olímpica, emitidos en agosto de 2014 suscrito por Norman Enrique Chávez Miranda (fojas 389 y 390; y, **j)** plano S.S HH.-vestidores hombres para losas deportivas emitido en agosto de 2014 suscrito por Norman Enrique Chavez Miranda.

4. 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.

5. 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.

6. 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").

7. 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.

8. 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





RESOLUCIÓN N° 432-2017/SBN-DGPE-SDDI

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 bienes de su propiedad.

9. 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.

10. Que, como parte de la etapa de calificación formal, se emitió el Informe de Brigada N°1315-2015/SBN-DGPE-SDDI del 25 de setiembre de 2015 (fojas 393 al 395), actualizado mediante el Informe de Brigada N° 1581-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre de 2017, según los cuales se evaluó la documentación técnica enumerada en el tercer considerando de la presente resolución determinándose entre otros, que existe discrepancia entre el área de 35 312,60 m² consignada en su solicitud (fojas 1 y 2), y el área de 44 315,88 m² indicada en la documentación técnica (fojas 3 al 382), realizándose el análisis en relación al área de mayor extensión (44 315,88 m²), al superponerse el área indicada en la solicitud, concluyéndose lo siguiente: **i)** se encuentra inscrita a favor del Estado en la Partida N° 11010747 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I Sede Piura signado con CUS N° 45926 (fojas 444 al 460); **ii)** se encuentra en ámbito del Lote X en el cual existe un contrato de licencia para explotación de hidrocarburos vigente entre PERUPETRO y CNPC PERÚ S.A. según la base gráfica de PERUPETRO; y, **iii)** se superpone parcialmente (que representa el 69,41 %) con una concesión vigente de energía eléctrica, otorgada en favor de la empresa Electro noreste S.A.

11. Que, con Oficio N° 2043-2015/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre de 2015 (fojas 404) y Oficio N° 2044-2015/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre de 2015 (fojas 405), esta Subdirección requirió a PERUPETRO y a la Dirección General de Hidrocarburos del Ministerio de Energía y Minas respectivamente, información sobre la existencia de pozos, tuberías u otras instalaciones que se ubiquen en la superficie de "el predio"; en ese sentido se puso en conocimiento a "la Municipalidad" del requerimiento de lo solicitado a las citadas entidades a través del Oficio N° 2066-2015/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre de 2015 (fojas 406). Asimismo, mediante Oficio N° 2067-2015/SBN-DGPE-SDDI (fojas 407) y Oficio N° 318-2016/SBN-DGPE-SDDI (fojas 408), se solicitó y reitero información a Corporación Nacional de Petróleo de China -CNPC, a fin de determinar si la ejecución del proyecto "Creación del Complejo Polideportivo Municipal El Alto", afectaría las actividades relacionadas con la explotación y exploración de hidrocarburos en el área de contrato de licencia.



12. Que, conforme a la valoración conjunta de los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución, esta Subdirección emitió el Oficio N° 2712-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de noviembre de 2016 (en adelante “el Oficio”) (fojas 412), según el cual se le requirió a “la Municipalidad” lo siguiente: **i)** precise el área materia del presente procedimiento, toda vez que se advirtió una discrepancia entre el área consignada en su solicitud y en la documentación técnica; **ii)** presente el acuerdo de consejo aprobando el pedido de transferencia del predio materia de transferencia; **iii)** presente el programa o proyecto de desarrollo o inversión, o plan conceptual o idea del proyecto del predio materia de transferencia; **iv)** indique si la ejecución del programa o proyecto de desarrollo o inversión será por cuenta propia o de terceros; y, **v)** adjunte el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios del predio expedido por la municipalidad de él área objeto de transferencia, en la medida que existe discrepancia en la zonificación consignada en los certificados que obran en fojas 6 y 7. Asimismo, es de precisar que se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (2 días hábiles), computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en la normativa citada en el séptimo considerando de la presente resolución, concordado con el inciso 135.1 del artículo 135° del Decreto Supremo N° 006-2017-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

13. Que, es preciso mencionar que “la Municipalidad” no consignó en su solicitud domicilio alguno, razón por la cual se notificó “el oficio” en el domicilio publicado en el portal de su página web <http://www.munielalto.gob.pe>, habiendo sido recibido por la oficina de trámite documentario de “la Municipalidad”. En ese sentido, se la tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto por los incisos 21.1, 21.3 y 21.4 del artículo 21° del Decreto Supremo N° 006-2017-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General¹.

14. Que, en virtud de lo expuesto, “el Oficio” fue notificado el 18 de noviembre de 2016, motivo por el cual, el plazo de diez (10) días hábiles más dos (2) días hábiles por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas **venció el 6 de diciembre de 2016**.

15. Que mediante Oficio N° 216-11-2016-A-MDEA del 6 de diciembre de 2016 (S.I N° 33832-2016) (fojas 414), “la Municipalidad” dentro del plazo establecido, precisa que el área materia de transferencia predial es de 16 821,4580 m²; la que conforme se indicó en el visto de la presente resolución se le denominó “el predio”, así como solicita la ampliación de plazo para adjuntar el Acuerdo de Consejo, toda vez que - según señala - debe contar con la opinión del área competente y coordinar previamente con el consejo municipal. Asimismo, adjunta - entre otros - la documentación siguiente: **i)** plano perimétrico y coordenadas de diciembre de 2016 suscrito por Denis Tantajuica Romero de la Municipalidad Distrital el Alto (fojas 415); **ii)** plano de ubicación de diciembre de 2016 suscrito por Denis Tantajuica Romero de la Municipalidad Distrital El Alto (fojas 416); **iii)** memoria descriptiva denominado programa de desarrollo PIP “Creación del Complejo Polideportivo Municipal El Alto distrito de el Alto – Talara - Piura” (fojas 417 al 428); y, **iv)** certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 001-12-2016 del 1 de diciembre de 2016 emitido por la Municipalidad Distrital El Alto (fojas 429).

¹ **Artículo 21.- Régimen de Notificación Personal**

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

(...)

21.3 En el acto de notificación personal debe entregarse copia del acto notificado y señalar la fecha y hora en que es efectuada, recabando el nombre y firma de la persona con quien se entienda la diligencia. Si ésta se niega a firmar o recibir copia del acto notificado, se hará constar así en el acta, teniéndose por bien notificado. En este caso la notificación dejará constancia de las características del lugar donde se ha notificado.

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.

RESOLUCIÓN N° 432-2017/SBN-DGPE-SDDI

16. Que, mediante Oficio N° 010-01-2017-A-MDEA del 18 de enero de 2017 (S.I N° 02289-2017) "la Municipalidad" remite el Acuerdo de Consejo N° 039-12-2016-MDE del 30 de diciembre de 2016 (fojas 439).

17. Que, en virtud de la normativa glosada en el séptimo considerando de la presente resolución, corresponde determinar a esta Subdirección si "la Municipalidad" ha cumplido con subsanar la observación efectuada a su solicitud de transferencia, conforme se detalla a continuación:

17.1 Respecto a que precise y/o aclare el área que solicita; y de ser el caso presente la documentación técnica.

"La Municipalidad" adjunta documentación técnica (fojas 415 y 416), la cual ha sido materia de evaluación a través del Informe de Brigada N° 1878-2016/SBN-DGPE-SDDI del 13 de diciembre de 2016 (fojas 430 y 431), el cual concluyó lo siguiente respecto a "el predio": **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida N° 11010747 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I Sede Piura, con CUS N° 45926 (fojas 444 al 460); **ii)** cuenta con zonificación R1, con usos permisibles R1, recreación y comercio local, conforme al certificado de Parámetros urbanísticos y Edificatorios N° 001-12-2016 adjuntado por "la Municipalidad" (fojas 429); **iii)** se encuentra dentro del ámbito del Lote X en el que existe un contrato de licencia para explotación de hidrocarburos entre PERUPETRO y CNPC PERÚ S.A.; y, **iv)** se encuentra superpuesto parcialmente en aproximadamente 90,00 % con una concesión vigente de energía eléctrica a favor de la empresa Electronoroeste S.A.

En virtud del informe de brigada descrito en el considerando que antecede, se puede determinar que "la Municipalidad" ha precisado el área de "el predio", no existiendo discrepancia entre el área consignada en la solicitud y la documentación técnica adjuntada, en tal sentido ha cumplido con subsanar la primera observación que realizó esta Subdirección a través de "el Oficio".

17.2 Presentar el Acuerdo de Consejo aprobando el pedido de transferencia de "el predio"

Sobre el particular, como se expuso en el considerando décimo quinto de la presente resolución, "la Municipalidad" solicitó la ampliación del plazo para presentar el acuerdo de consejo, antes de su vencimiento e indicó las razones para su otorgamiento tal como lo establece el numeral 7.3 de "la Directiva"². Sin embargo, esta Subdirección omitió emitir el pronunciamiento al respecto,

² 7.3 verificación de documentos y plazo de subsanación

"(...) Excepcionalmente y por razones justificadas, antes del vencimiento del plazo señalado, el administrado puede solicitar su ampliación de plazo hasta por igual término para el cumplimiento de lo que se hubiera requerido (...)"



razón por la cual se tiene por presentado el acuerdo de consejo N° 039-12-2016-MDE del 30 de diciembre de 2016 (fojas 440), adjuntado en el escrito citado en el décimo sexto considerando de la presente resolución.

17.3 Presentar programa de Desarrollo o proyecto de desarrollo o inversión o, plan conceptual o idea de proyecto

“La Municipalidad”, adjunta copia simple del documento denominado programa de desarrollo PIP denominada “Creación del Complejo Polideportivo Municipal El Alto, distrito de el Alto – Talara –Piura” (fojas 417 al 419), el cual será considerado como el plan conceptual, toda vez que cuenta con las características del mismo. Al respecto, se advierte que indica el alcance, cronograma preliminar y presupuesto. Sin embargo ha omitido consignar el número de beneficiarios, así como tampoco cuenta con la visación o aprobación del área competente.

En virtud de lo expuesto, se advierte que “la Municipalidad” no ha cumplido con subsanar la tercera observación que realizó esta Subdirección a través de “el Oficio”.

17.4 Indicar si la ejecución del programa o proyecto de desarrollo o inversión será por cuenta propia o de terceros

“La Municipalidad”, indicó que la modalidad de ejecución será financiada por el Canon y Sobrecanon. En tal sentido ha cumplido con subsanar la cuarta observación que realizó esta Subdirección a través de “el Oficio”.

17.5 Presentar el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente

“La Municipalidad”, adjunta certificado de parámetro urbanísticos y edificatorios N° 001-12-2016 emitido por la Municipalidad Distrital El Alto (fojas 429). En tal sentido ha cumplido con subsanar la quinta observación que realizó esta Subdirección a través de “el Oficio”.

18. Que, en atención a lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que “la Municipalidad” cumplió con subsanar cuatro de las cinco observaciones que realizó esta Subdirección a través de “el Oficio”; debiéndose por tanto declarar inadmisibles su solicitud de transferencia disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución, sin perjuicio, de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

19. Que, habiéndose determinado la inadmisibilidad de la solicitud de transferencia de conformidad con los argumentos glosados en la presente resolución, se prescinde de la información solicitada a través de los oficios citados en el considerando décimo primer de la presente resolución.

20. Que corresponde a esta Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 432-2017/SBN-DGPE-SDDI

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales", su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 005-2013/SBN, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y, el Informe Técnico Legal N° 538-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de julio de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL EL ALTO**, representada por su Alcalde, Sigifredo Juan Zárate Vite, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 5.2.2.8



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