

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0620-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 16 de julio del 2021

**VISTO:**

El Expediente N° 022-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL EL ALTO** debidamente representada por su alcalde Jimmy Orlando Montalván, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES**, respecto de un área de 4 274.66 m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito de El Alto, provincia de Talara, departamento de Piura, 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/SBN y 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 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 escrito presentado el 25 de noviembre de 2020 (S.I. N° 20766-2020), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL EL ALTO** debidamente representada por su alcalde Jimmy Orlando Montalván (en adelante "la Municipalidad"), en el marco de lo dispuesto en el Decreto Supremo N° 007-2008/SBN<sup>1</sup>, peticona la transferencia predial interestatal de "el predio", para la ejecución del saneamiento integral del Sector denominado A.H. Los Arenales del distrito de El Alto, provincia de Talara, departamento de Piura (en adelante "el proyecto") (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la siguiente documentación: **1)** proyecto "Saneamiento Integral del Sector denominado A.H.

<sup>1</sup> Normativa vigente al momento de la presentación de la solicitud y que a la fecha de la presente evaluación se encuentra derogada por el Decreto Supremo Nro. 008-2021-VIVIENDA.

Los Arenales del distrito de El Alto, provincia de Talara y departamento de Piura” (fojas 6 al 12); **2)** Acuerdo de Concejo N° 023-09-2020-A-MDEA del 30 de setiembre de 2020 (fojas 13); **3)** Resolución de Alcaldía N° 439-09-2020-A-MDEA del 30 de setiembre de 2020 (fojas 17); **4)** certificado de crédito presupuestario (fojas 19); **5)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Subdirección de Registro y Catastro el 30 de junio de 2020 (fojas 20); **6)** copia simple de la partida registral N° 11006309 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 24); **7)** copia simple de la partida registral N° 11010747 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 28-57); **8)** certificado de parámetros urbanísticos y edificación N° 01-11-2020-GDU-MDEA emitido por la Municipalidad Distrital El Alto el 23 de noviembre de 2020 (fojas 58); **9)** memoria descriptiva (fojas 59); y, **10)** plano de ubicación y localización (Lamina U-01) (fojas 63).

**4.** Que, en atención a lo señalado en la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”<sup>2</sup>, corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

**5.** 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.

**6.** 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.

**7.** 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”.

**8.** Que, el artículo 212° numeral 212.1, 212.2, 212.3 y 212.4 de “el Reglamento” establece el procedimiento y requisitos de la transferencia, solicitud que deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien, la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda, de acuerdo a los requisitos comunes establecidos en el artículo 100° de “el Reglamento”; indicando el uso que se otorgará al predio, y adjuntando 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.

**9.** Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

## **<sup>2</sup> DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS**

### **Primera. - Adecuación de los procedimientos en trámite**

Los procedimientos que se encuentran en trámite siguen las reglas siguientes:

1. Los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por el presente Reglamento en el estado en que se encuentran.

(...)

**10.** 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 de éste; 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”.

**11.** Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la Municipalidad”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00078-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de enero de 2021 (fojas 64) en el cual se determinó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i.** 4 270,16 m<sup>2</sup> (99.90% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 10010747 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 45926; asimismo, 1 307,77 m<sup>2</sup> (30,59% de “el predio”), presenta duplicidad registral con el predio inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11006309 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, la que corresponde a inscripciones de servidumbre de paso que debe de ser regularizada en el rubro de Cargas y Gravámenes de la partida matriz de la cual fueron independizados (partida registral N°11009758), lo que permitirá corregir la duplicidad registral advertida. Igualmente, corresponde efectuar las consultas al ente competente a efectos de dejar sin efecto dichas servidumbres en la medida que se advierte que sus trazos (oleoducto y gaseoducto) recaen en la actualidad en ámbito de expansión urbana y parcialmente en áreas con habilitación urbana.
- ii.** 4,50 m<sup>2</sup> (0.10% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11009758 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 45907.
- iii.** Recae en su totalidad en ámbito del lote X, operadora CNPC PERU S.A., con contrato de explotación del 20 de mayo de 1994, asimismo, no se advierte la existencia de pozos petroleros.
- iv.** El Acuerdo de Concejo N° 023-09-2020-A-MDEA emitido por “la Municipalidad”, aprueba la presentación de la solicitud de transferencia interestatal de “el predio” ante la SBN, con la finalidad de ejecutar el proyecto de Saneamiento Integral del Sector denominado A.H. Los Arenales.
- v.** Según el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificación adjunto, recae en zona Residencial Densidad Baja 1 (R1).
- vi.** De la revisión de “el proyecto”, se advierte que comprende la inscripción de la resolución que transfiere “el predio” a favor de “la Municipalidad” ante SUNARP, visita de campo, elaboración del plano de trazado y lotización, acopio de información de documentación sustentatoria de posesión, expedición de títulos, previsto a ejecutarse en sesenta (60) días calendario, con un presupuesto estimado de S/. 10 218,50, financiado por “la Municipalidad”, lo que no se ajusta a un proyecto de inversión pública.
- vii.** Según las imágenes satelitales del Google Earth del 11 de octubre de 2020, se encuentra en zona de expansión urbana, de topografía plana, ocupado parcialmente por ocho (08) edificaciones dispersas que abarcan aproximadamente 771,63 m<sup>2</sup> (18,05% de “el predio”).

**12.** Que, a fin de determinar si “el predio” se superpone con derechos de servidumbre, esta Subdirección mediante los Oficios N° 348-2021/SBN-DGPE-SDDI y N° 2173-2021/SBN-DGPE-SDDI del 01 de febrero y 07 de junio de 2021, requirió al Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería – OSINERMIN, informe lo siguiente: a) indique y/o confirme los datos técnicos de la servidumbre; b) indique la faja de servidumbre, distancia de seguridad que se debería considerar en ambos extremos (medidas); y, c) indicar si han evaluado dejar sin efecto dichas servidumbres, teniendo en cuenta que sus trazos (oleoducto y gaseoducto) recaen en la actualidad en ámbito de expansión urbana y parcialmente en áreas con habilitación urbana.

13. Que, ante el requerimiento efectuado, el OSINERMINING mediante los Oficios N° 971-2021-OS-DSHL y N° 3098-2021-OS-DSHL de 26 de febrero y 11 de junio de 2021 (S.I. N° 04891-2021 y S.I. N° 15088-2021), informó que a una distancia de 150 m de “el predio”, se encuentra un pozo productor de petróleo EA 8573 ubicado en las Coordenadas UTM EWG84 E-47517 y N-9529065, verificando que la distancia referida excede la distancia mínima de seguridad de 100 m a cualquier construcción, según el artículo 105° del Reglamento de Actividades de Exploración y Explotación de Hidrocarburos, aprobado por D.S. N°032-2004-EM.

14. Que, en virtud de la documentación remitida por OSINERMINING, se emitió el Informe Preliminar N° 840-2021/SBN-DGPE-SDDI del 25 de junio de 2021 (foja x), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente: **i)** Se descarta que se encuentre en el ámbito de seguridad del Pozo productor de petróleo EA 8573, ubicado a una distancia de 150 m según lo referido en la Carta N° CNPC-DP-043-2021 y plano general; y, **ii)** El ancho de la franja de terreno del derecho de vía inscrito en la Partida N° 11006309, excede el ancho de 25,00 m establecido en el artículo 94° de “el Reglamento de Transporte de Hidrocarburos por ductos aprobado por D.S N° 081-2007.

15. Que, en atención a lo señalado en el ítem vii) del décimo primer considerando, “el predio” se encuentra parcialmente ocupado por ocho (08) edificaciones tipo vivienda dispersas que abarcan aproximadamente un área de 771,63 m<sup>2</sup> (18,05% de “el predio”), razón por la que “la Municipalidad”, según indica, pretende ejecutar “el proyecto”, a fin de obtener la titulación de las viviendas, facilitando el acceso al suelo mediante una habilitación urbana; es decir, **pretende sanear la posesión existente sobre “el predio” a través del procedimiento de habilitación urbana y posteriormente titular a los ocupantes de éste.**

16. Que, en ese sentido corresponde indicar que el numeral 1) del artículo 3° del T.U.O. de la Ley N.º 29090 – Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado mediante Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, define a la habilitación urbana como el **proceso de convertir un terreno rústico o eriazos en urbano**, supuesto que no concurre en el presente caso, toda vez que “el predio” se encuentra inscrito en los Registros Públicos de la Oficina Registral de Sullana como **“predio urbano”** conforme se advierte de la partida registral N° 11010747 y la partida registral N° 11010738, razón por la que ya no sería necesario ejecutar sobre “el predio” el procedimiento de habilitación urbana bajo ninguna de sus modalidades, tal como lo pretende la Municipalidad a través de “el proyecto”.

17. Que, en dicho contexto corresponde declarar improcedente la solicitud peticionada por “la Municipalidad”, teniendo en cuenta que el proyecto propuesto resulta inviable.

18. Que, al haberse declarado la improcedencia de la presente solicitud, resulta inoficioso pronunciarse respecto a la presentación de los requisitos formales establecidos en el “Reglamento” para la evaluación de la transferencia predial.

19. Que, por otro lado, teniendo en cuenta que con “el proyecto”, “la Municipalidad” tiene por finalidad sanear la posesión existente sobre “el predio” y posteriormente titular a los ocupantes de éste, podría evaluar la aplicación del Decreto Supremo N° 014-2020-VIVIENDA – Reglamento de los Programas Municipales de Vivienda, que establece la facultad de la Municipalidades de solicitar a la SBN o al GORE, según corresponda, la reserva de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad, para su posterior transferencia con la finalidad de ejecutar un “PROMUVI”, encontrándose los requisitos previstos en el artículo 8°<sup>3</sup> del referido Decreto Supremo. Debiendo

<sup>3</sup> Artículo 8.- Reserva de predios del Estado

8.1. Las municipalidades pueden solicitar a la SBN o al GORE, según corresponda, la reserva de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad, para su posterior transferencia con la finalidad de ejecutar un PROMUVI. La solicitud es firmada por el Alcalde y contiene lo siguiente:

a) El Acuerdo de Concejo que autoriza expresamente al Alcalde a solicitar la reserva del predio y la posterior transferencia a favor de la municipalidad para promover un PROMUVI.

b) El Plan Conceptual del PROMUVI que debe señalar, como mínimo, el área de predio, el número estimado de beneficiarios y el cronograma preliminar de desarrollo del PROMUVI, acompañado de los planos perimétrico y de ubicación, así como la memoria descriptiva respectiva.

c) El número de la partida registral del predio o, cuando se trate de predios no inscritos, el Certificado de Búsqueda Catastral con una antigüedad no mayor a sesenta (60) días calendario.

8.2. La SBN o el GORE, según corresponda, cuenta con un plazo de treinta (30) días hábiles, contado a partir de la presentación de la solicitud, para determinar la aceptación o no de la misma.

tener en cuenta además sus facultades de acuerdo a lo establecido en la Ley Orgánica de Municipalidades.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021- VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014- 2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 619-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio de 2021; y, el Informe Técnico N° 898-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio de 2021.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE EL ALTO** debidamente representada por su alcalde Jimmy Orlando Montalván, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

**Regístrese y comuníquese**

P.O.I. 18.1.2.8

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO**