

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

## **RESOLUCIÓN N° 1054-2022/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 15 de noviembre del 2022

### **VISTO:**

El Expediente n.º 099-2022/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE EL ALTO**, representada por su alcalde Jimmy Orlando Montalvan Campaña, mediante la cual peticiona la **AFECTACIÓN EN USO** del área de 9 208,754 m<sup>2</sup>, ubicado en la parte norte del distrito El Alto, provincia de Talara, departamento de Piura (en adelante “el predio”); y,

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme a lo dispuesto en el Texto Único Ordenado de la Ley N.º 29151[1], aprobado por Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA (en adelante “TUO de la Ley”) y su Reglamento[2], aprobado por Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);
2. Que, de conformidad con el artículo 49º y 50º del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución n.º 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, con el cual se aprueba el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo n.º 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”) la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico – legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;
3. Que, mediante Oficio N.º 015-01-2022-A-MDEA presentado el 13 de enero de 2022 (S.I. N.º 00692-2022) a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE EL ALTO**, representada por su alcalde Jimmy Orlando Montalvan Campaña (en adelante “la administrada”), solicitó la afectación en uso de “el predio” a fin de ejecutar el proyecto “Creación del servicio de varadero y reparación de embarcaciones artesanales en el distrito de El Alto- Provincia de Talara- Departamento de Piura” (en adelante “el proyecto”). Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** Acuerdo de

Concejo N° 002-01-2022-A-MDEA del 11 de enero de 2022; **ii)** copia de la Resolución Directoral N° 0393-2021-MGP/DICAPI del 7 de junio de 2021; **iii)** Plan Conceptual o Idea de Proyecto; **iv)** memoria descriptiva de enero de 2022; **v)** plano perimétrico- ubicación lámina P-01 de enero de 2022; y; **vi)** plano de ubicación- localización lámina U-01;

4. Que, el procedimiento de **afectación en uso** se encuentra regulado en el Subcapítulo II del Capítulo III del Título II de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en el artículo 151° que por la afectación en uso se otorga a una entidad el derecho de usar a título gratuito, en forma excepcional, sobre predios de dominio público siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o de la prestación del servicio público. Asimismo, los requisitos y el procedimiento para su otorgamiento se encuentran desarrollados en los artículos 153° y 100° de “el Reglamento”, acorde con la Directiva N° DIR-00005-2021/SBN, denominada “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de afectaciones en uso de predios de propiedad estatal”, aprobada mediante Resolución N° 0120-2021/SBN (en adelante “la Directiva”);

5. Que, por otro lado, el artículo 136° de “el Reglamento” establece que la entidad evalúa la solicitud presentada y verifica si se cumplen los requisitos exigidos, de acuerdo al acto de administración que corresponda. De ser el caso, observa la solicitud, requiriendo la aclaración, ampliación o reformulación del pedido y/o la presentación de la documentación complementaria (numeral 136.1, artículo 136° de “el Reglamento”), para lo cual requiere que éstas sean subsanadas dentro de un plazo no mayor de diez (10) días, el cual puede ser prorrogado por el mismo plazo, a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad emite resolución declarando inadmisibles la solicitud y la conclusión del procedimiento (numeral 136.2, artículo 136° de “el Reglamento”);

6. Que, por su parte, el numeral 56.1 del artículo 56° de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia solo es competente para tramitar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia; asimismo, de acuerdo al numeral 76.1 del artículo 76° del citado marco legal, todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares **requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios** del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente. Por otro lado, respecto de los actos de administración sobre predios estatales, el numeral 137.1 del artículo 137° de “el Reglamento” dispone que luego de la evaluación formal de la solicitud, se procederá a verificar el **derecho de propiedad del Estado** o de la entidad sobre el predio, así como la **libre disponibilidad del mismo**;

7. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, la presente Subdirección evalúa en primer lugar, que **la titularidad de “el predio”** sea propiedad estatal bajo competencia de esta Superintendencia; en segundo lugar, **la libre disponibilidad de “el predio”**; y, en tercer lugar, **el cumplimiento de los requisitos** del procedimiento;

8. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación presentada por “la administrada”, la misma que se contrastó con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, resultado de lo cual se emitió el Informe Preliminar N.° 00223-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de enero de 2022, en el cual se determinó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- I. El área indicada en la solicitud (9 208,754 m<sup>2</sup>) discrepa con el área obtenida de los documentos técnicos (9 058,56 m<sup>2</sup>), por lo que, esta última será considerada para la presente evaluación;
- II. Parcialmente superpuesto en un área de 8 697,03 m<sup>2</sup> (96.01%) con el predio inscrito a favor del

Estado en la partida N°11009758 del Registro de Predios de Sullana, con CUS N° 45907; en un área de 2 33,86 m<sup>2</sup> (2.58%) con un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado inscrito en la partida N°11067474 del Registro de Predios de Sullana, con CUS 83982; y, el área de 127,67 m<sup>2</sup> (1.41%) se encuentra en área sin inscripción registral;

- III. Según el aplicativo SINABIP, el CUS 45907 se encuentra en condición VIGENTE, sub condición: en saneamiento, calificación: rectificar área y linderos; reservado bajo los alcances de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (a solicitud de la Alta Dirección de esta Superintendencia con fecha 21.08.2017) habiendo sido ofrecido al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para reasentamiento de ZDE;
- IV. El área de 2 179,59 m<sup>2</sup> (24.06%) se encuentra en zona de playa y el área de 6 878,97 m<sup>2</sup> (75,94%) en zona de dominio restringido;
- V. Superpuesto totalmente con el Lote Petrolero de Contrato N° X;
- VI. El área de 5 073,29 m<sup>2</sup> (56%) recae sobre una solicitud de transferencia predial interestatal presentada por la Municipalidad Distrital de El Alto (en trámite);
- VII. Existe un proceso judicial respecto de un polígono referencial que involucraría gran parte del “predio”, conforme se visualiza en la Imagen N° 7;

**9.** Que, de la calificación por la parte legal se advirtió que revisada la partida N° N°11009758 del Registro de Predios de Sullana, “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia. De igual modo, respecto a la reserva del área de 8 697,03 m<sup>2</sup> (96.01%) de “el predio se indicó que esta había sido levantada según lo comunicado por la Subdirección de Registro y Catastro de esta Superintendencia mediante Memorándum N° 01223-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de abril de 2022, asimismo, se advirtió que las áreas que recaen en zona de playa protegida 2 179,59 m<sup>2</sup> (24.06%) y zona de dominio restringido de 6 878,97 m<sup>2</sup> (75,94%) constituye bien de dominio y uso público, inalienable e imprescriptible, de conformidad con la Ley N° 26856 (en adelante “Ley de Playas”), la misma que declara que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establecen zona de dominio restringido; siendo de competencia de esta Superintendencia, adjudicar y otorgar otros derechos, únicamente respecto de la zona de dominio restringido, esto es, sobre el área de 6 878,97 m<sup>2</sup> (75,94%), conforme a lo dispuesto por los artículos 10° y 11° del Decreto Supremo N° 050-2006-EF que aprueba el Reglamento de la “Ley de Playas” [\[3\]](#) (en adelante “Reglamento de la Ley de Playas”);

**10.** Que, el artículo 15° y 16° del “Reglamento de la Ley de Playas” establece que para ser adjudicados en propiedad o para el otorgamiento de otros derechos a favor de una entidad pública o de particulares deberá procederse a la desafectación del terreno comprendido dentro de la zona de dominio restringido siendo esta, la incorporación del terreno al dominio privado del Estado, cuyo acto administrativo es llevado a cabo por la “SBN” a través de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, de acuerdo al literal f) del artículo 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N°016-2010- VIVIENDA;

**11.** Que, el artículo 18° del “Reglamento de la Ley de Playas” establece las causales para proceder a la desafectación, debiendo ser para los siguientes fines: **a)** La ejecución de proyectos para fines turísticos y recreacionales, así como para el desarrollo de proyectos de habilitación urbana de carácter residencial, recreacional con vivienda tipo club o vivienda temporal o vacacional de playa; y, **b)** La ejecución de obras de infraestructura pública o privada llevadas a cabo por particulares que permitan brindar servicios vinculados con el uso de la zona de playa protegida o con las actividades económicas derivadas o complementarias de aquellas que son propias del litoral;

**12.** Que, la evaluación indicada en los párrafos precedentes fue puesta de conocimiento mediante Oficio N° 02635-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de abril de 2022 (en adelante “el Oficio”) se hizo de conocimiento de “la administrada” entre otros, las observaciones determinadas por la parte legal y técnica, para lo cual a fin de dar trámite a su petitorio se le

requirió replantear su solicitud ciñéndose estrictamente a la zona de dominio restringido [6 878,97 m<sup>2</sup> (75,94%)], excluyendo, además, el área sin inscripción registral [127,67 m<sup>2</sup> (1.41%)], toda vez que no es posible otorgar derechos sobre áreas no inscritas a favor del Estado; de igual manera, se le solicitó cumplir con lo siguiente: **1)** Precisar el sustento legal en base a las competencias establecidas en la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades para desarrollar la finalidad para lo cual solicita “el predio”; **2)** Cumplido lo antes solicitado y una vez el área replanteada deberá adjuntar: **a)** plano perimétrico – ubicación 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, y, **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; **3)** Acuerdo de Concejo Municipal en el cual se aprueba la ejecución de “el proyecto” dentro de la nueva área y se apruebe solicitar la afectación en uso de la misma; **4)** Adjuntar el expediente del proyecto o plan conceptual, considerando la nueva área para la ejecución del proyecto, teniendo en cuenta las especificaciones sobre Expediente del Proyecto o Plan Conceptual, asimismo, los documentos indicados, deben ser visados y aprobados por el área competente según su ROF, y deben guardar correspondencia indubitable respecto a la ubicación, área, perímetro, linderos y demás datos técnicos del “predio”; **5)** precisar y sustentar en qué medida la ejecución de “el proyecto” se enmarcaría en una de las causales establecidas en el artículo 18° del “Reglamento de la Ley de Playas”, también, precisar si “el proyecto” tiene un fin público y cuál sería este. En ese sentido, se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de la notificación, bajo apercibimiento de emitirse la resolución que declare inadmisibles su solicitud y la conclusión del procedimiento conforme al numeral 136.2 del artículo 136° de “el Reglamento”;

**13.** Que, mediante Oficio N.° 111-05-2022-A-MDEA presentado el 11 de mayo de 2022 (S.I. N.° 12536-2022) “la administrada” solicitó la ampliación de plazo de diez (10) días a fin de subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”, asimismo, mediante Oficio N.° 163-06-2022-A-MDEA presentado el 15 de junio de 2022 (S.I. N.° 15797-2022), “la administrada” solicita una reunión presencial para el 17 de junio de 2022 con la finalidad de conocer el estado situacional de su petitorio. En ese sentido, con Oficio N° 06069-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 3 de agosto de 2022 se le otorgó a “la administrada” el plazo adicional de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de la notificación, bajo apercibimiento de emitirse la resolución que declare inadmisibles su solicitud y la conclusión del procedimiento conforme al numeral 136.2 del artículo 136° de “el Reglamento”; de igual manera, respecto a la reunión solicitada, se le ratificó la información proporcionada en la reunión sostenida el 17 de junio de 2022;

**14.** Que, cabe señalar que el Oficio N° 06069-2022/SBN-DGPE-SDAPE fue notificado el 3 de agosto de 2022 a la casilla electrónica de “la administrada”, siendo recepcionado el 3 de agosto de 2022 conforme se acredita en la Constancia de Notificación Electrónica emitida en la misma fecha; por lo que, de conformidad con los numerales 21.1 y 21.4 del artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS, se le tiene por bien notificada. Asimismo, el plazo para la subsanación de las observaciones contenidas en el citado oficio venció el 17 de agosto de 2022;

**15.** Que, en el caso en concreto, “la administrada” no subsanó las observaciones advertidas dentro del plazo otorgado conforme se advierte del reporte del Sistema Integrado Documentario SID; por lo que, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el Oficio N° 06069-2022/SBN-DGPE-SDAPE, debiéndose, por tanto, declarar inadmisibles la solicitud presentada y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que “la administrada” pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente;

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, “la Directiva”, la Resolución N° 0005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N° 1236-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de noviembre de 2022.

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE EL ALTO**, representada por su alcalde Jimmy Orlando Montalvan Campaña, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**Artículo 2. -** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente, una vez consentida la presente Resolución.

**Artículo 3.-** Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)), el mismo día de su aprobación.

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**

**Visado por:**

**SDAPE**

**SDAPE**

**Firmado por:**

**Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal**

[1] Publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

[2] Publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 11 de abril de 2021.

[3] Publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 25 de abril de 2006.