



RESOLUCIÓN N° 0097-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de febrero del 2022

VISTO:

El Expediente N° 966-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE EL ALTO**, debidamente representada por su alcalde Jimmy Orlando Montalván Campaña, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES**, respecto de un área de 10 209,31 m², ubicado en el Asentamiento Humano Luciano Castillo Colonna, en el distrito de El Alto, provincia de Talara y departamento de Piura; en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la 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 Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, (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, entre otros, los actos de disposición de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, conforme los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de "la SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante "ROF de la SBN").
2. Que, mediante escrito presentado el 23 de agosto del 2021 (S.I N° 21980-2021) la MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE EL ALTO, debidamente representada por su alcalde Jimmy Orlando Montalván Campaña (en adelante "la Municipalidad"), peticiona la transferencia de "el predio" para desarrollar el proyecto denominado "Creación del Sistema de agua y alcantarillado en la Prolongación Calle Loreto" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los siguientes documentos: a) programa o proyecto denominado "Creación del Sistema de agua y alcantarillado en la Prolongación Calle Loreto" (fojas 7); b) acuerdo de concejo N° 021-08-2021-A-MDEA emitido por "la Municipalidad" el 15 de julio del 2021 (fojas 15); c) certificado N° 04-08-2021-GDU-MDEA emitido el 18 de agosto del 2021 (fojas 19); d) plano de ubicación (fojas 44); e) plano perimétrico (fojas 45); f) memoria descriptiva (fojas 46); g) certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Sullana el 17 de diciembre del 2020 (fojas 50); y, h) Resolución de Alcaldía N° 217-07-2021-A-MDEA emitida por "la Municipalidad" el 19 de julio del 2021 (fojas 52).
3. 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.

4. 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.

5. 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 el cual 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 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 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”)

7. 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 las solicitudes.

8. 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”.

9. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la Municipalidad”, emitiendo el Informe Preliminar N° 1379-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de septiembre de 2021 (fojas 55), en el cual se determinó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i) Forma parte del ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 11010747 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 45926, cuenta con los Títulos Pendientes Nros 1186145-2021 y 1203198-2021 (acumulación, afectación en uso e independización).

ii) El CUS 45926, fue ofrecido al MVCS para el Reasentamiento, para el caso de Zonas Declaradas en Emergencia por El Niño Costero, a solicitud de ADIR

iii) Se encuentra superpuesto de manera parcial en un área de 6 072,57m² (59,48 %) con 03 ámbitos superpuestos entre ellos (con áreas comunes) como se detalla en el cuadro siguiente, mientras resta un área de 4 136,75 m² (40,52 %):

CUS	DENOMINACIÓN	ESTADO/DESCRIPCION	PARTIDA - O.R. SULLANA	TITULAR	SUPERPOSICIÓN	ÁREA DEL CUS m ²
90448	GASODUCTO - PREDIO DEL ESTADO	TOTALMENTE INSCRITO EN UNA PARTIDA	11006301	ESTADO	PARCIAL	37 763,10

115300	TRAMO: BATERIA 917	POR INDEPENDICAR/ FORMA PARTE DE UN AMBITO MAYOR	11006171	ESTADO	PARCIAL	39 624,10
46002	POZO N° 1521 - VIVIENDAS Y AREA LIBRE	TIENE FORMA DE CIRCUNFERENCIA CON UN RADIO DE 50 M	11006293	ESTADO	PARCIAL	7 853,98

iv) Respecto las partidas registrales Nros. 11006301 y 11006171, constituyen inscripciones de servidumbre de oleoductos, gaseoductos y carreteras troncales a favor de la empresa PEREZ COMPANIC DEL PERU S.A. (ahora denominada PETROBRAS ENERGIA PERU S.A.), siendo el derecho de propiedad de los terrenos de propiedad del Estado, independizadas de la partida registral N° 11009758 de la Oficina Registral de Sullana, CUS N° 45907.

v) La partida registral N° 11006293 del Registro de Predios de la Oficina de Sullana, es resultado del traslado por cierre de partida registral N° 00029559, por cuanto la misma fue migrada a la Oficina Registral de Sullana, independizada del Tomo 148 y Fojas 415 que continúa en la partida registral N° 02010569 del Registro de Predios de la Oficina de Piura, la cual se encuentra cerrada a la fecha.

vi) Se encuentra comprendido en ámbito del Lote X, en el que existe un contrato de licencia de explotación de hidrocarburos vigente, cuya operadora es la empresa Corporación Nacional de Petróleo de China – CNPC; por otro lado, no se aprecia existencia de pozos de explotación, ni ductos y otras instalaciones relacionadas a explotación de hidrocarburos, en el ámbito de “el predio”.

vii) Conforme lo visualizado en imagen de fecha 12/02/2021 del Google Earth, se observa respecto de “el predio”, que se trata de un terreno ubicado en área urbana de El Alto, colindante a Calle Los Algarrobos, y atravesado por trochas carrozables, cuenta con área ocupada de manera parcial, siguiendo un orden de aparente lotización y manzaneo, no es posible determinar el fin de tal ocupación ni el material de las mismas. Debido a lo observado, se deberá descartar superposición con vías locales.

viii) El Certificado de Parámetros Urbanísticos N° 04-08-2021-GDU-MDEA del 18 de agosto del 2021, describe que “el predio” cuenta con zonificación R1 (Residencial Densidad Baja 1)-RNE.

10. Que, en virtud a lo señalado en el considerando que antecede, esta Subdirección a fin de determinar si el “el predio” es un bien de dominio privado y de libre disponibilidad, procedió a realizar las siguientes consultas:

- Mediante Oficio N° 4847-2021/SBN-DGPE-SDDI del 5 de noviembre del 2021 (fojas 65), reiterado mediante el Oficio N° 5166-2021/SBNSDDI del 7 de diciembre del 2021 (fojas 70), consultó a “la Municipalidad”, si “el predio” se encontraría afectado por sección vial y de ser el caso indicar el área y el porcentaje de afectación. En atención a ello, mediante Oficio N° 340-12-2021-A-MDEA presentado el 9 de diciembre del 2021 (S.I N° 31726-2021 (fojas 75), “la Municipalidad” nos informa que se ha identificado una trocha carrozable de un área de 783,37 m2.

- Mediante Oficio N° 5352-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de diciembre del 2021 (fojas 85), se solicitó a “la Municipalidad” que aclare e indique si dicha trocha carrozable constituye o no una vía local la cual se encuentra comprendida dentro de su plan vial distrital. En atención a ello, mediante Carta N° 067-12-2021-SG-MDEA presentado el 22 de diciembre del 2021 (S.I N° 32750-2021) (fojas 90), “la Municipalidad” nos adjunta los Informes Nros.356-2021-ARQ.AMMRM-MDEA-ASIS.TEC.SGILOCS y 765-12-2021-SGILLOCS-MDEA, emitidos por la Subgerencia de Infraestructura, Liquidación de Obras, Catastro y Saneamiento el 7 y 13 de diciembre del 2021 y el Informe N° 617-12-2021—GDU-MDEA, emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano el 16 de diciembre del 2021, donde nos indica que se determinó que el área de 783,37 m2, se superpone con una trocha carrozable.

11. Que, por lo antes expuesto, mediante Oficio N° 0210-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de enero del 2022 (en adelante “el Oficio”) (fojas 100), esta Subdirección informó a “la Municipalidad” lo advertido respecto a “el predio”, indicándole que deberá: i) excluir el área de 783,37 m2, que se superpone con

vía, adjuntando nueva documentación técnica; ii) presentar, adecuándose el área a reformular, el Plan Conceptual o expediente de proyecto considerando la formalidad y requisitos establecidos en el artículo 153.4° de “el Reglamento”, concordante con el inciso 6.2.2. del numeral 6.2. de la “la Directiva N° DIR-0006-2022-SBN” y el Acuerdo de Concejo Municipal; y, iii) deberá indicar el sustento legal que acredite que cuenta con facultades para ejecutar el proyecto, así como las facultades establecidas en la ley Orgánica de Municipalidades; otorgándosele 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 el artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”.

12. Que, “el Oficio” fue notificado a través de la mesa de parte virtual de la página institucional de “la Municipalidad” el 21 de enero del 2022, conforme consta en el correo de acuse de recibido (fojas 104) razón por la cual se le tiene por bien notificada, de conformidad con lo establecido en el numeral 20.4 del artículo 20° del “TUO de la Ley N° 27444”. Por tanto, el plazo otorgado de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar las observaciones advertidas **venció el 8 de febrero del 2022**

13. Que, mediante Oficio N° 027-01-2022-A-MDEA presentado el 27 de enero del 2022 (S.I N° 1917-2022) (fojas 107), “la Municipalidad” nos indica que referida la trocha carrozable se encuentra comprendida dentro del futuro plan vial distrital, de acuerdo al desarrollo y ejecución del plan de desarrollo urbano del distrito.

14. Que, en tal contexto conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 108) “la Municipalidad” no cumplió con presentar la subsanación a las observaciones advertidas en “el Oficio” en el plazo otorgado, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de transferencia predial y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta resolución. Sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos técnico legales exigidos por la normativa vigente.

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° 00113-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de febrero del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0108-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de febrero de 2022.

SE RESUELVE:

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

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

TERCERO.- 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. 19.1.2.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario