

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0350-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 27 de abril del 2022

**VISTO:**

El Expediente N° 1252-2021/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 49 351,00 m<sup>2</sup> ubicado en la parte Norte del distrito de Alto, provincia de Talara y 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 (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 s/n presentado el 16 de noviembre de 2021 (S.I. 29679-2021), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE EL ALTO** debidamente representada por su alcalde Jimmy Orlando Montalván Campaña (en adelante “el administrado”) peticiona la transferencia predial interestatal respecto de “el predio” a fin de ejecutar el proyecto denominado: “Mejoramiento de los Servicios Turísticos Públicos en la caleta Cabo Blanco del distrito de El Alto, provincia Talara – Piura” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la siguiente documentación: **a)** el documento denominado: “Mejoramiento de los Servicios Turísticos Públicos en la caleta Cabo Blanco del distrito de El Alto, provincia Talara – Piura” (fojas 5); **b)** copia del certificado N° 05-11-2021-GDU-MDEA emitido por la Municipalidad Distrital de El Alto (fojas 10); **c)** memoria descriptiva suscrito por el Ing. Carlos Alberto Castillo Ramos (fojas 11); **d)** plano ubicación y localización suscrito por el Ing. Carlos Alberto Castillo Ramos (fojas 15); **e)** copia de la Resolución Directoral 393-2021/MGP/DICAPI del 07 de junio de 2021 (fojas 16-103).

4. Que, el 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 estatales, así como para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentran bajo su competencia.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. Que, por otro lado, dicho procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° DIR00006-2022-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”).

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 las solicitudes.

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; 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 emitió el Informe Preliminar N° 01741-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre del 2021, se advierte respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Se superpone en 03 ámbitos de mayor extensión inscritos a favor del Estado Peruano representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, conforme se detalla:
  - 37 108,88 m<sup>2</sup> (75.20 % que representa “el predio”), en ámbito de mayor extensión denominado Tanques Cabo Blanco, inscrito en la partida registral N° 11006159, con CUS 90499.

- 534,60 m<sup>2</sup> (1.08 % que representa “el predio”), en ámbito de mayor extensión inscrito en la partida registral N° 11067343, con CUS 82547.
  - 11 707,52 m<sup>2</sup> (23.72% que representa “el predio”), en ámbito de mayor extensión denominado Ex hacienda Lobitos, inscrito en la partida registral N° 11009758, con CUS 45907.
- ii) 1 312,00 m<sup>2</sup> (2.63% que representa “el predio”) recae en zona de playa, según la aplicación de la línea de Alta Marea aprobada mediante Resolución N° 393-2021 MGP/DICAPI del 7 de junio de 2021.
  - iii) Se encuentra dentro del Lote de Contrato X, Operadora CNPC PERÚ S.A. ubicado al NOR – OESTE, cuenta con contrato de explotación y sobre Lote de Contrato de Contrato Z-ZBA, operadora SAVIA PERÚ S.A., según la consulta del GEOPORTAL de PETROPERU.
  - iv) Recae en la concesión minera N° 700001120, de titular Inkaterra S.A.C. Concesión Cantera 2C, en estado de trámite, según la consulta de INGEMMET –GEOCATMIN.
  - v) 266,35 m<sup>2</sup> (0,54% que representa “el predio”) se encuentra afectado por el lado Sur Este por derecho de vía y propiedad restringida de 24 m+5m de la carretera afirmada Cabo Blanco – El Ñuro, aprobado por la Resolución Ejecutiva Regional N° 656-2015/GOBIERNO REGIONAL PIURA –GR del 03 de noviembre del 2015.
  - vi) 5 055,00 m<sup>2</sup> aproximadamente se encuentra en área de circulación que no se encuentra reglamentado.
  - vii) Se encuentra superpuesto con un (01) proceso judicial N° 288-2015 en estado concluido.
  - viii) “La Municipalidad” presentó un documento denominado: Saneamiento Físico Legal del Proyecto “Mejoramiento de los Servicios Turísticos Públicos en la Caleta Cabo Blanco del distrito de El Alto, provincia de Talara – Piura”.
  - ix) Cuenta con Zonificación de R1 (Residencial Densidad Baja 1) – RNE con usos permisibles y compatibles de vivienda unifamiliar, según el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 05-11-2021-GDUMDEA del 15 de noviembre del 2021, precisando que no se hace mención a la Ordenanza que aprueba dicha zonificación.
  - x) Se trata de un predio de topografía accidentada, ubicada sobre acantilado y menor porcentaje sobre zona de playa; por otro lado, se advierte trazos de caminos o tuberías que conducen a una especie de campamento e indicios de instalaciones antiguas de reservorios de gran magnitud propios de la actividad de exploración de hidrocarburos, aparentemente en estado abandono, según se advierte de las imágenes satelitales del Google Earth; por lo que se sugiere de ser necesario solicitar a la entidad competente información relativa a instalaciones propias de la actividad de explotación de hidrocarburos.

**12.** Que, en cuanto al área de 1 312 m<sup>2</sup> (2.63% que representa “el predio”) descrita en el ítem ii) del décimo primer considerando, esta presenta superposición con zona de playa, siendo esta área de competencia de la Autoridad Marítima Nacional - Dirección General de Capitanías y Guardacostas, de conformidad con lo señalado en el artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1147, “Decreto Legislativo que regula el fortalecimiento de las Fuerzas Armadas<sup>1</sup>; por lo que está Superintendencia no puede disponer de dicha área.

**13.** Que, respecto a las áreas de 266,35 m<sup>2</sup> y 5 055,00 m<sup>2</sup> (0,54% y 10,27% de “el predio”), al encontrarse en derecho de vía y propiedad restringida<sup>2</sup>, así como en área de circulación respectivamente, constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de acuerdo con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993<sup>3</sup> y el numeral 2 del artículo 3.3.

<sup>1</sup> (...)

**Artículo 2.- Ámbito de aplicación**

El ámbito de aplicación del objeto del presente Decreto Legislativo es:

1) El medio acuático comprendido por el dominio marítimo y las aguas interiores, así como los ríos y los lagos navegables, y las zonas insulares, incluidas las islas ubicadas en el medio acuático del Perú.

2) Los terrenos ribereños hasta los cincuenta (50) metros medidos a partir de la línea de más alta marea del mar y las riberas hasta la línea de más alta crecida ordinaria en las márgenes de los ríos y lagos navegables.

<sup>2</sup> PROPIEDAD RESTRINGIDA: Faja de terreno lateral y colindante al Derecho de Vía, donde está prohibido ejecutar construcciones permanentes que puedan afectar a la seguridad vial, a la visibilidad, o dificulten posibles ensanches. Su ancho se establece por resolución del titular de la autoridad competente respectiva, establecido en el Glosario de términos de uso frecuente en proyectos de infraestructura vial, aprobado por Resolución Directoral N°18-2013-MTC/14

<sup>3</sup> **Artículo 73.-** Bienes de dominio y uso público Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser

de “el Reglamento”<sup>4</sup>; razón por la cual dichas áreas no pueden objeto de disposición por parte de esta Superintendencia.

14. Que, a fin de determinar la libre disponibilidad del área de 42 717,65 m<sup>2</sup> (86,56% que representa “el predio”), que se encuentra inscrito a favor del Estado, esta Subdirección mediante Oficio N° 05236-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de diciembre del 2021 y reiterado con Oficio N° 00275-2022/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero del 2022, solicitó a la Dirección General de Hidrocarburos del Ministerio de Energías y Minas nos informe lo siguiente: **a)** si sobre “el predio” existe instalaciones en uso, propias de la actividad de explotación de hidrocarburos; en caso, los hubiera; **b)** indicar el estado actual de las instalaciones; **c)** si existe algún tipo de restricción o limitación en sus instalaciones para realizar actos de disposición respecto de “el predio”; y, **d)** señalar el marco normativo que regula la zona de seguridad de dichas instalaciones. Lo que fue puesto en conocimiento “el administrado” a través del Oficio N° 05240-2021/SBN-DGPE-SDDI del 13 de diciembre del 2021 y Oficio N° 00298-2022/SBN-DGPE-SDDI del 02 de febrero del 2022.

15. Que, en atención a lo antes expuesto, la Dirección General de Hidrocarburos del Ministerio de Energía y Minas, mediante Oficio N° 244-2022-MINEN/DGH presentado el 11 de febrero del 2022 (S.I. N° 04330-2022) remitió la Carta CNPC-DP-308-2021(Expediente N°3243662), donde refieren que la empresa CNPC PERÚ S.A., en su condición de titular del Lote X, forma parte del plan de abandono; asimismo, señalan que han requerido a la empresa concesionaria de Distribución de Gas Natural por red de ductos en la región Piura, la empresa Gases del Norte del Perú S.A.C. informe sobre el impacto que pueda afectar a la concesión el pedido de la Municipalidad de El Alto, y que una vez obtenida la respuesta, será remitida a esta Entidad.

16. Que, en tal contexto, ha quedado determinado que el 86,56% que representa “el predio”, (en adelante “el área resultante”) es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad; esta Subdirección mediante Oficio N° 0816-2022/SBN-DGPE-SDDI del 08 de marzo de 2022 (en adelante “el Oficio”), informó a “el administrado” lo advertido respecto a “el predio”, indicándole que deberá: **i)** excluir el área de 266,35 m<sup>2</sup> y 5 055,00 m<sup>2</sup>, que se superpone con vía y área de circulación, respectivamente, 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 dos (02 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”.

17. Que, “el Oficio” fue notificado a través de la mesa de partes de “el administrado” con fecha del **16 de marzo del 2022** con nro. de registro MPA-00785, conforme consta en el cargo, razón por la cual se le tiene por bien notificada, de conformidad con lo establecido en el numeral 20.1.1 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 dos (02) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas venció el **01 de marzo del 2022**.

---

concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

<sup>4</sup> **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional; los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal; o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público ya los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE, y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales.

**18.** Que, mediante Oficio N° 556-2022-MINEM/DGH presentado el 11 de abril del 2022 (S.I N° 10150-2022), la Dirección General de Hidrocarburos del Ministerio de Energía y Minas, nos informa, entre otros, que de acuerdo a la información remitida por GASNORP, no hay existencia de trazos de caminos o tuberías que conduzcan a algún campamento y/o instalaciones destinadas a reservorios.

**19.** Que, en tal contexto conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID “el administrado” 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, el Informe Brigada N° 0356-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril de 2022; y, los Informes Técnicos Legales N° 0390-2022/SBN-DGPE-SDDI, N° 0391-2022/SBN-DGPE-SDDI y N° 0392-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril de 2022.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE EL ALTO**, 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](http://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:**

**SUBDIRECTOR DE DESARROLLO INMOBILIARIO**