

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 1005-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 20 de octubre del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° 577-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE EL ALTO** representada por el entonces alcalde Jimmy Orlando Montalván Campaña, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL** respecto de un área de 149 129,37 m<sup>2</sup> (área gráfica de 149 131,69 m<sup>2</sup>), ubicado en el distrito El 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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito s/n presentado el 31 de mayo de 2021 (S.I. N° 13755-2021), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE EL ALTO** representada por el entonces alcalde Jimmy Orlando Montalván Campaña (en adelante “la Municipalidad”) peticiona la transferencia interestatal respecto de “el predio” a fin de ejecutar el proyecto denominado: “Creación del Sistema de agua y alcantarillado en el Sector AA.HH Parque Industrial del distrito de El Alto, provincia de Talara, departamento de Piura”(fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la siguiente documentación: **1)** proyecto para la transferencia (fojas 8); **2)** resolución de alcaldía N° 154-04-2021-A-MDEA emitido por la Municipalidad Distrital de El Alto el 30 de abril de 2020 (fojas 16); **3)** certificado N° 01-05-202-GDU-MDEA emitido por la Municipalidad Distrital de El Alto el 24 de mayo de 2021 (fojas 21); **4)** copia simple de la partida registral N° 11010747 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 23); **5)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima (fojas 46); **6)** memoria descriptiva (fojas 51).

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, por su parte, el numeral 189.1 del artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad evalúa la solicitud presentada, y de corresponder, solicitará su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Mientras que el numeral 189.2. del mismo artículo, indica que la entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que 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 declara la inadmisibilidad de la solicitud.

6. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 207° de “el Reglamento”, según el cual, la transferencia de dominio en el Estado 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 numeral 212.2 del artículo 212° de “el Reglamento”, establece que la solicitud se presenta ante la entidad propietaria del predio o, en caso de propiedad del Estado, ante la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas.

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 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”.

9. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 812-2021/SBN-DGPE-SDDI del 22 de junio del 2021 (fojas 54), se advierte respecto de “el predio” lo siguiente:

Revisada la información sobre la titularidad de “El predio”, se constató, lo siguiente:

- i. Se encuentra en ámbito de mayor extensión correspondientes a predios matrices con antecedentes registrales incorporados en el SINABIP con los CUS N° 45926.

N°	CUS	Titular	Partida (O.R. Sullana)	Área (m <sup>2</sup> )	(%)
01	45926	Estado - SBN	10010747	147 131,69	100,00
<b>ÁREA DEL PREDIO SOLICITADO</b>				<b>149 131,69</b>	<b>100,00</b>

- ii. Adicionalmente “el predio” presenta superposición parcial con áreas inscritas a favor del Estado en las partidas registrales 11006267 (CUS N° 45973), 11006291 (CUS N° 90465), 11006309 (CUS N° 90473, CUS N° 114778, CUS N° 114783, CUS N° 114785, CUS N° 114788, CUS N° 114789, CUS N° 114792, CUS N° 114804, CUS N° 114805, CUS N° 114820), 11006171(CUS N° 115300) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, en 43 374,33 m<sup>2</sup> (29.08 %), que generan duplicidad registral con la partida registral N° 10010747 (CUS 45926) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, asimismo, las citadas partidas presentan derechos de propiedad sobre la Declaratoria de Fabrica, construcción, instrumentos industriales y Petroleros, incluyendo derechos de servidumbre que hubiere, de las líneas de oleoductos, gaseoductos y carreteras troncales, a favor de la Empresa PETROBAS ENERGIA PERÚ S.A para exploración y explotación de hidrocarburos.
- iii. Las partidas destinadas a áreas de servidumbre son independizaciones registrales de la partida matriz N° 11009758 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (CUS 45907), y se encuentran superpuestas gráficamente entre sí.

- iv. Se encuentra superpuesto sobre áreas que forman parte del Portafolio de Predios del Estado con códigos 1331-2020 y 1367-2020, afectando el 6 789,15 m<sup>2</sup> (4.56%) de su área total.
- v. Se encuentra afectado por procesos judiciales conforme se detalla:

Código de Legajo	N° Expediente	Materia Legal	Clase de Proceso	ÁREA (M <sup>2</sup> )	(%)
288-2015	9409-2015	Acción de amparo	Acción de garantía	0,01	3.07
M_542_2015	-	-	-	1 015,20	0.68
M_532_2016	-	-	-	449,99	0.30
M_1578_2017	-	-	-	7 204,36	4.83
M_1580_2017	-	-	-	6 903,96	4.63
119-2019	412-2018	Reivindicación judicial	-	1 015,20	0.68
487-2019	070-2019	Reivindicación judicial	-	7 204,36	4.83
<b>ÁREA TOTAL SUPERPUESTA</b>				<b>29 681,84</b>	<b>19.90</b>

- vi. Recae en su totalidad sobre el lote X, con contrato de explotación dado a favor de las empresas Perúpetro S.A y CNPC Perú S.A. Sobre “el predio” existen pozos petroleros certificados y por certificar denominados: Verde 206, Verde 96, Verde 134, Verde 136, Verde 126, Verde X 59-8476.
- vii. Es posible la afectación del derecho de vía en un tramo de “el predio” de la carretera de la Red Nacional Ruta Emp – PE-1N (Dv Talara, Coyonitas, El Alto), y de la sección vial normativa de la vía de ingreso a la ciudad de El Alto de competencia de la Municipalidad Distrital de El Alto, lo cual no ha sido posible descartar dado que no se cuenta con información oficial de esa índole.
- viii. De la evaluación de la situación física de “el predio”, realizado a través de las imágenes satélites sustentadas de Google Earth, se verificó que se encuentra ocupado por edificaciones cercadas con material noble en aproximadamente 1 626,86 m<sup>2</sup>(1.09%) de su área total, en los cuales se desarrolla aparentemente actividades de industria liviana, el área sin construcción presenta el trazo de una vía secundaria y trochas de acceso a plataformas de pozos de extracción de hidrocarburos próximos, presentando superposición en 34 650,04 m<sup>2</sup> (23.24 %). con la zona de seguridad de 3 pozos.

10. Que, mediante Oficios N° 2744-2021/SBN-DGPE-SDDI de 2 de julio de 2021 y N° 2745-2021/SBN-DGPE-SDDI de 2 de julio de 2021 se solicitó a la Municipalidad Distrital de El Alto y al Proyecto Especial de Infraestructura de Transporte Nacional (en adelante PROVIAS) reiterado mediante Oficios N° 3587-2021/SBN-DGPE-SDDI de 19 de agosto de 2021 y N° 172-2022/SBN-DGPE-SDDI el 17 de enero de 2022, nos informe: i) si “el predio” se encuentra dentro de los alcances del derecho de vía y cuál es la normativa que la declara como tal; y ii) de ser el caso, precisar la medida del ancho de la sección vial en el que recaería “el predio”. Lo cual fue comunicado a “la Municipalidad” mediante Oficio N° 2772-2021/SBN-DGPE-SDDI el 02 de julio de 2021 y Oficio N° 3622-2021/SBN-DGPE-SDDI el 20 de agosto de 2021.

11. Que, mediante Oficio N° 178-07-2021-A-MDEA emitido el 2 de agosto de 2021 (S.I. N° 19727-2021) “la Municipalidad” nos informa que se ha identificado dos vías: a) Carretera alterna al Distrito de Los Órganos; y, b) Carretera Panamericana Norte asimismo adjunta el plano en la cual se señala la medida del ancho de la sección vial.

12. Que, mediante Oficio N° 1249-2022-MTC/19.03 emitido el 15 de marzo de 2022 (S.I. N° 07794-2022), PROVIAS nos informa que cerca al área de interés, transcurre parte de la trayectoria de la Ruta Nacional PE-1N y parte de la Ruta Vecinal PI-503. Asimismo, con relación a la Ruta PE-1N en ese tramo, tiene un Derecho de Vía de 40m (20m a cada lado del eje de la vía) tal como lo precisa la R.M. N° 855-2005-MTC/02, este tramo actualmente no está concesionado, por tanto, está a cargo de Provias Nacional; con respecto a la Ruta Vecinal identificada señalar que la gestión vial le

corresponde al Gobierno Regional de Piura y Municipalidad Provincial de Talara, dentro de cuyas competencias funcionales estaría la de fijar el derecho de vía de sus Rutas según el Reglamento de Jerarquización Vial.

**13.** Que, mediante Oficios N° 939-2022/SBN-DGPE-SDDI de 18 de marzo de 2022 reiterado mediante Oficio N° 1133-2022/SBN-DGPE-SDDI el 05 de abril de 2022 y Oficio N° 1938-2022/SBN-DGPE-SDDI el 10 de junio de 2022 y Oficio N° 940-2022/SBN-DGPE-SDDI de 18 de marzo de 2022 reiterado mediante Oficios N° 1134-2022/SBN-DGPE-SDDI el 05 de abril de 2022, Oficio N° 1940-2022/SBN-DGPE-SDDI el 10 de junio de 2022 y Oficio N° 2788-2022/SBN-DGPE-SDDI el 12 de agosto de 2022, se solicitó a la Municipalidad Provincial de Talara y al Gobierno Regional de Piura, nos informe: **i)** si “el predio” se encuentra dentro de los alcances del derecho de vía y cuál es la normativa que la declara como tal; y **ii)** de ser el caso, precisar la medida del ancho de la sección vial en el que recaería “el predio”. Lo cual fue comunicado a “la Municipalidad” mediante Oficio N° 969-2022/SBN-DGPE.SDDI el 22 de marzo de 2021

**14.** Que, mediante Oficio N° 1039-2022/GRP-440000-440010 emitido el 23 de junio de 2022 (S.I. N° 16663-2022), el Gobierno Regional de Piura nos señala que el predio materia de consulta no se interpone con el derecho de vía o el área de propiedad restringida en ningún tramo de la vía departamental de Código de Ruta PI-100, trayectoria: EMP.PE-1N (DV. TALARA) - DV NEGRITOS-TALARA-LOBITOS-DV. ELALTO - EL ÑURO-EMP.PE-1N (PTE ÑURO) NI en la vía vecinal Pi-503, trayectoria: EM.PE-1N-EL ALTO-EMP.PI-100. Adjuntando la Carta N°008-2022/FLYJ de 21 de junio de 2022 e Informe N° 005-2022/FLYJ.

**15.** Que, mediante Oficio N° 617-11-2022-A-MPT emitido el 24 de noviembre de 2022 (S.I. N° 31768-2022) la Municipalidad Provincial de Talara nos adjunta el Informe N° 009-11-2022-IVP/TALARA y planos.

**16.** Que, en virtud de la documentación presentada en el considerando que antecede, se emitió el informe Preliminar N° 107-2023/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2023 (foja 80) y el Informe Preliminar N° 297-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de marzo de 2023, en el que se concluye, entre otros, lo siguiente

- i.** Se superpone en un área de 918,27 m<sup>2</sup> (que representa el 0,62% de “el predio”) con el Derecho de Vía de la trayectoria de la Ruta Nacional PE-1N.
- ii.** Se superpone en un área aproximada de 2 707,40 m<sup>2</sup> (que representa el 1,82% de “el predio”), con la carretera alterna al distrito de Los Órganos.
- iii.** Se descarta superposición de “el predio”, con el derecho de vía del tramo de la vía departamental de código de ruta PI-100, trayectoria EMP. PE-1N (DV. TALARA)-DV NEGRITOS-TALARA-LOBITOS-DV. EL ALTO -EL ÑURO -EMP.PE-1N (PTE ÑURO), ni la vía vecinal PI-503, Trayectoria EMP. PE-1N – EL ALTO -EMP PI-100.

**17.** Que, por lo antes expuesto esta Subdirección mediante Oficio N° 2857-2023/SBN-DGPE-SDDI de 05 de enero de 2023 (en adelante “el Oficio”) le indicó a “la Municipalidad” que deberá presentar: **a)** en relación a las áreas 918,27 m<sup>2</sup>; 2 707,40 m<sup>2</sup> y 302.41 m<sup>2</sup> (que representa el 0,62%, 1.82% y 0.20% de “el predio” respectivamente) que se superpone con el Derecho de Vía. Por lo que constituyen bienes de dominio público de carácter inalienable, intangible e imprescriptible, que no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia; **b)** el expediente del proyecto que debe estar aprobado o visado por la autoridad o área competente de la entidad solicitante, conteniendo como mínimo: denominación, descripción, finalidad, objetivo y alcances del proyecto, indicación de beneficiarios, justificación de la dimensión del área solicitada, planos de distribución y memoria descriptiva del proyecto, cronograma general de la ejecución del proyecto y plazo para su culminación, presupuesto estimado y la forma de financiamiento o el plan conceptual debe estar visado por la autoridad o área competente de la entidad solicitante, conteniendo como mínimo: objetivos, descripción técnica del proyecto, demanda y número aproximado de beneficiarios, cronograma preliminar, justificación de la dimensión del área solicitada, presupuesto estimado y forma de financiamiento; **c)** presentar acuerdo de consejo; e, **d)** indicar el sustento legal que acredite que cuenta con las facultades para ejecutar y visar el proyecto, otorgándosele el plazo de 10 días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, 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 numeral 189.2° del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del D.S. N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, en adelante el “TUO de la Ley N° 27444”.

**18.** Que, “el Oficio” fue notificado el 3 de julio de 2023, mediante el trámite documentario virtual de “la Municipalidad” según consta en el cargo de notificación que consigna además que se le ha asignado el Registro N° 1357; en ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el quinto y sexto párrafo del inciso 20.4 del artículo 20° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”. En tal sentido, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el **18 de julio de 2023**.

**19.** Que, conforme consta de autos y de la revisión de los aplicativos Sistema Integrado Documentario – SID y el Sistema de Gestión Documental- SGD, “la Municipalidad” no cumplió con subsanar 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 y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta resolución.

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° 879-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de octubre de 2023; y, el Informe Técnico N° 1101-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de octubre de 2023.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE EL ALTO** representada por el entonces 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](http://www.gob.pe/sbn)).

#### **Regístrese y comuníquese**

P.O.I. 18.1.1.4

**CARLOS REATEGUI SANCHEZ**  
**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**  
**Subdirección de Desarrollo inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**