



## **RESOLUCIÓN N° 1020-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 25 de octubre del 2023

### **VISTO:**

El Expediente N° 142-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE EL ALTO** representada por el entonces alcalde Sigifredo Juan Zarate Vite, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL**, respecto de 16 821,48 m<sup>2</sup>, ubicado en el Barrio Staff, distrito de El Alto, provincia de Talara, departamento de Piura, en adelante “el predio”; para que lo destine a la “Creación del Complejo Polideportivo Municipal El Alto”; 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/VIVIENDA y sus 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 51° y 52° 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 Oficio N° 259-10-2017-A-MDEA (SI: 38155-2017), presentado el 31 de octubre 2017, la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE EL ALTO** representada por el entonces alcalde Sigifredo Juan Zarate Vite (en adelante “la Municipalidad”) solicita la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** de “el predio” para que lo destine a la “Creación del Complejo Polideportivo Municipal El Alto”; para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** Plano Perimétrico (P-01) de fecha Octubre 2017; **b)** Plano de Ubicación y Localización ( P-01) de fecha Octubre 2017; **c)**

Plano de Planteamiento Integral ( AG-01) de fecha 2016; **d)** Memoria Descriptiva 05 de septiembre 2017, visado por la Gerencia de Desarrollo Urbano, Subgerencia de Catastro, de la Municipalidad Distrital El Alto, del mes de octubre 2017; **e)** Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 001-12-2016 del 01.12.2016; **f)** Copia fedateada del Acuerdo de Concejo N° 24-06-2014-MDEA del 16.06.2014; **g)** Copia fedateada del Acuerdo de Concejo N° 039-12-2016-MDEA del 30.12.2016; **h)** Copia del expediente técnico “Creación del complejo Polideportivo Municipal El Alto, distrito de El Alto-Talara-Piura”, entre otros.

**4.** Que, corresponde indicar que la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento” establece que los procedimientos, entre otros, sobre actos de disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por “el Reglamento”.

**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 procedimiento administrativo de transferencia interestatal 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, por otra parte, los requisitos formales que debe adjuntar una entidad que pretenda la transferencia predial a su favor, están taxativamente previstos en los artículos 100°, 212° y en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”, concordado con el numeral 6.2 de 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”).

**9.** 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”.

**10.** Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, de actos de disposición, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de transferencia, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, tercer orden, que quien lo solicite sea una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estales, facultada para realizar el proyecto para el cual pretenda la

transferencia, y en cuarto orden, los requisitos formales que exige el procedimiento de transferencia de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación formal de la solicitud presentada por “la Municipalidad” esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 0756-2018/SBN-DGPE-SDDI del 26 de julio del 2018 (en adelante “el informe”); concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Se encuentra en su totalidad dentro del ámbito de mayor extensión denominado Área Urbana del distrito El Alto, inscrito a favor del Estado-Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales inscrito en la partida registral N° 11010747 (que viene de la Ficha N° 9385-B) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, Zona Registral N° I- Sede Piura, identificado con el Código Único SINABIP- CUS N° 45926.
- ii) Se superpone totalmente con el Lote X de la Cuenca Talara con contrato de Licencia suscrito el 20-05-1994, para explotación por la compañía operadora CNPC, asimismo, no se visualizan pozos petroleros sobre “el predio”.
- iii) Se superpone en su totalidad en ámbito de la Concesión Minera denominada “Canterita 2”, cuyo titular es Antonio Humberto Sánchez Rosales, signado con el código N° 700001617 en estado Trámite.
- iv) Se encuentra parcialmente en aproximadamente el 90,00 %, superpuesto con la concesión de Distribución de Energía Eléctrica definitiva, a favor de la empresa **Electronoroeste S.A.** Asimismo, del Plano de Catastro del año 2014 del Área urbana de El Alto, por “el predio”, atraviesa un cable de alta tensión.
- v) Se visualiza el legajo N° 288-2015 que abarca la totalidad del CUS N° 45926, dentro del cual se ubica “el predio”.
- vi) De la situación física y de ocupación “el predio”, se trata de un terreno de forma irregular, de naturaleza eriaza, su topografía es ligeramente plana, se encuentra totalmente cercado con material noble (Pared de Ladrillos y columnas de concreto), en el interior se observó que se vienen realizando trabajos de construcción del complejo Polideportivo Municipal El Alto, se aprecia maquinarias y material de construcción en toda la extensión del predio para la ejecución de construcciones tales como una piscina olímpica, cancha de fulbito, losas deportivas multiusos, baños y vestidores, entre otros, “el predio”, colinda y se encuentra cercano a oleoductos de Hidrocarburos y pozo de extracción de hidrocarburos N° 2478 y 8079 , operado por la empresa CNCP.
- vii) “La Municipalidad”, presentó el **Acuerdo de Concejo N° 039-12-2016-MDEA del 30.12.2016**, aprobando el pedido de transferencia de “el predio”, para la Creación del complejo Polideportivo Municipal El Alto ubicado en el Barrio Staff.

12. Que, ahora bien, del análisis expuesto ha quedado determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia y es de libre disponibilidad, sin embargo, de lo expuesto en el ítem vii) del considerando precedente, se ha podido advertir, que sobre “el predio” existe ocupación, específicamente edificación para el uso público, como lo es una infraestructura de un complejo polideportivo.

13. Que, en ese sentido, es preciso señalar que conforme al artículo 13° de la Ley N° 29151, *“(…) la SBN, en su condición de ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales era responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo”*. Sin embargo, a partir de la entrada en vigencia del Decreto Legislativo N° 1439, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento, es decir, desde el 13.10.2019, la competencia de la SBN sobre los bienes estatales se circunscribe a *“(…) los predios, tales como terrenos, áreas de playa, islas, y otros de dominio privado y de dominio público, que tienen como titular al Estado o*

a cualquier entidad pública que conforma el Sistema Nacional de Bienes Estatales, independientemente del nivel de gobierno al que pertenezcan, conforme se establezca en el Reglamento”(…)

14. Que, asimismo, conforme a la definición de “bienes inmuebles” contenida en el numeral 1 del artículo 4° del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1439, aprobado con el Decreto Supremo N° 217-2019-EF, se consideran inmuebles a *“las edificaciones bajo administración de las Entidades, independientemente del título jurídico en virtud del cual la ejercen, incluyendo los terrenos sobre los cuales han sido construidas, destinadas al cumplimiento de sus fines, tales como sedes institucionales, archivos, almacenes, depósitos, entre otros, independientemente de su uso efectivo”*, respecto a los cuales ejerce competencia la Dirección General de Abastecimiento (en adelante “DGA”) del Ministerio de Economía y Finanzas.

15. Que, sobre la base de este cambio normativo, mediante Oficio N° 290-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero del 2020, se remitió a la DGA el Expediente N° 142-2018/SBNDGPE-SDDI para su evaluación, toda vez que de la situación física de “el predio” este tendría las características de un bien inmueble de acuerdo al numeral 1) del artículo 4° del Decreto Supremo N° 217-2019-EF; lo que se hizo de conocimiento a “la Municipalidad” mediante copia del referido Oficio, el cual fue recibido por la Unidad de Trámite Documentario de “la Municipalidad” el 29 de enero del 2020.

16. Que, mediante el Oficio N° 132-2021-EF/54.06 presentado el 30 de julio de 2021 (S.I. N° 19568-2021), a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, la Dirección General de Abastecimiento del Ministerio de Economía y Finanzas, remitió el Informe N° 096-2021- EF/54.06 del 23 de julio de 2021 elaborado por la Dirección de Bienes Inmuebles, en el cual hace referencia a solicitudes de diversas entidades; señalando que “la “infraestructura de servicios públicos” y los “espacios públicos” de acuerdo a lo dispuesto en la Ley N° 31199, y la Segunda Disposición Complementaria Final de la Directiva N° 0002-2021-EF/54.01, no son considerados como bienes inmuebles, por lo tanto, no se encuentra bajo el ámbito de competencia del Sistema Nacional de Abastecimiento, no correspondiendo a la Dirección General de Abastecimiento su atención; es decir, la DGA precisó que no es competente para atender la solicitud que dio origen (S.I. N° 38155-2017) al Expediente N° 142-2018/SBNSDDI (identificado en el citado Informe como Hoja de Ruta N° E014124-2020).

17. Que, resulta conveniente mencionar que el 05 de junio de 2021 se publicó en el Diario Oficial El Peruano la Directiva N° 0002-2021-EF/54.01, denominada “Directiva que regula los Actos de Adquisición y Disposición Final de Bienes Inmuebles”, aprobada con Resolución Directoral N° 0009-2021-EF/54.01, en cuyo numeral 1) de la Segunda Disposición Complementaria Final establece que: *“Los espacios públicos definidos en la Ley N° 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos, como las zonas para la recreación pública activa o pasiva, calles, playas del litoral, plazas, parques, áreas verdes, complejos deportivos, áreas de protección, así como todas aquellas que son definidas como tales por la autoridad competente, se regula por la normativa de la materia, no siendo aplicable la presente Directiva”*.

18. Que, por lo anteriormente mencionado; corresponde a esta Subdirección continuar con la evaluación del presente procedimiento en el marco del “TUO de la Ley” y “el Reglamento”.

19. Que, en virtud al tiempo transcurrido, esta Subdirección procedió a actualizar la evaluación técnica, emitiéndose el Informe Preliminar N° 01506-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de octubre del 2021, en el cual se determinó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Se encuentra comprendido en 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, Zona Registral N.° I – Sede Piura, asignado con el CUS N.° 45926.
- ii) Se encuentra superpuesto con el Lote de Contrato de Explotación denominado Lote X, de la compañía Operadora CNPC PERU S.A, así como, con la Concesión Minera N.°

700001020, quien tiene como Titular a INKATERRA S.A.C. Concesión Canterita 2B, Estado en trámite.

- iii) Se ratifica aspecto evaluados sobre la libre disponibilidad y otros de “el predio” desarrollados en el Informe Preliminar 0756-2018/SBN-DGPE-SDDI.
- iv) De la zonificación se tiene que según el Certificado de Parámetros Urbanos presentado, “el predio” cuenta con zonificación R1, compatibles con el Proyecto “Creación del Complejo Polideportivo Municipal El Alto”, sustento que tienen en la Base legal 29090 y Reglamento Nacional de Edificaciones; sin embargo, según el Plano del Planeamiento Integral de la Caleta de Cabo Blanco, Distrito de El Alto – Talara – Piura, que abarca zonificar a “el predio”, lo ubica en Zona de Expansión urbana Central con la zonificación RDB – R2, Ante la diferencia de información es preciso realizar la consulta a la entidad competente a fin de aclarar la zonificación y definir la compatibilidad.
- v) En relación a los requisitos establecidos en el Nuevo Reglamento, “La municipalidad” cumplió con presentar el Acuerdo de Concejo N° 039-12-2016- MDEA del 30 de diciembre de 2016, asimismo, en remplazo del Plan Conceptual el “EXPEDIENTE TECNICO de la OBRA “Creación del Complejo Polideportivo Municipal El Alto, Distrito de El Alto – Talara - Piura”, los mismos que fueron evaluados en “el informe”, estableciendo que los documentos corresponden a “el predio” materia de transferencia.
- vi) De la evaluación de la situación física y ocupación, “el predio” se encuentra delimitado con un cerco perimétrico, ocupado por la infraestructura de un complejo polideportivo, se infiere que se habría concluido con las obras constatadas en la inspección técnica realizada el 14.12.2017. Análisis sustentado con la Imagen satelital del 12.02.2021 y Ficha de Inspección técnica N.º 121-2018/SBN-DGPE-SDS.
- vii) Corresponde solicitar información sobre la conclusión y recepción de obras del complejo polideportivo a efectos de establecer la naturaleza actual de “el predio”.

**20.** Que, en virtud de lo expuesto, esta subdirección mediante Oficio N° 00054-2023/SBN-DGPE-SDDI del 01 de enero del 2023 (en adelante “el oficio”), requirió a “la Municipalidad” lo siguiente: **i)** Informe si “el predio”, cuenta con conclusión y recepción de obra y remita la información pertinente a efectos de establecer la naturaleza actual de “el predio”; **ii)** de la revisión de la documentación presentada, si bien corresponde “al predio”, deberá adecuarlos, en virtud del artículo 212° y el numeral 3) del artículo 100° de “el Reglamento”, que establece el procedimiento y requisitos de la transferencia, por lo que deberá presentar los documentos siguientes: **a)** el expediente del proyecto o el plan conceptual, de acuerdo a las especificaciones que se detallan a continuación: El expediente del proyecto 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, **b)** 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; los cuales deberán ser visados por la autoridad o área competente de la comuna que representa, según su ROF y, deben guardar correspondencia indubitable respecto a la ubicación, área, perímetro, linderos y demás datos técnicos del predio materia de su solicitud; otorgándosele el plazo de 10 días hábiles, más el término de la distancia de dos (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 numeral 189.2 del artículo 189 de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del “TUO de la Ley N° 27444”.

21. Que, “el Oficio” fue notificado el 18 de enero de 2023, a través de la Mesa de Partes de “la Municipalidad”, conforme consta en el cargo de recepción; razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el subnumeral 20.1.1 del numeral 20.1 del artículo 20° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, aprobado por Decreto Supremo N° 004- 2019- JUS<sup>1</sup> (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”); asimismo, se debe precisar que el plazo indicado, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, **venció el 03 de febrero de 2023**.

22. Que, de la revisión del Sistema de Gestión Documental – SGD y el Sistema Integrado Documentario - SID aplicativos que obran en esta Superintendencia, se advierte que “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; debiendo declarar inadmisibles su pedido de transferencia predial y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta Resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y la Directiva N° DIR-00006-2022-SBN aprobada mediante Resolución N° 0009-2022/SBN; el Informe de Brigada N° 00887-2023/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 1122-2023/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre del 2023.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE EL ALTO** representada por el entonces alcalde Sigifredo Juan Zarate Vite, 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. N° 18.1.2.4

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

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

---

<sup>1</sup> **Artículo 20. Modalidades de notificación**

20.1 Las notificaciones son efectuadas a través de las siguientes modalidades, según este respectivo orden de prelación:  
20.1.1 Notificación personal al administrado interesado o afectado por el acto, en su domicilio.