

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0560-2020/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 29 de julio del 2020

**VISTO:**

El Expediente n.º 819-2018/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento de **REASIGNACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN y MODIFICACIÓN DE LA TITULARIDAD** solicitado por la **MARINA DE GUERRA DEL PERÚ**, representado por su Director de Administración de Bienes e Infraestructura Terrestre, respecto de los siguientes predios: **i)** 16 305,20 m<sup>2</sup>, ubicado en el Sub Lote AR2, Sector 2, Asentamiento Humano Lotización Angamos, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la partida n.º P52008169 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Callao de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima, con CUS n.º 85118 (en adelante “el predio 1”); y, **ii)** 4 371,50 m<sup>2</sup>, ubicado en el Lote 1, Manzana N1´, Sector 3, Asentamiento Humano Lotización Angamos, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la partida n.º P01164203 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Callao de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima, con CUS n.º 14842 (en adelante “el predio 2”) respectivamente; y,

**CONSIDERANDO:**

**1.-** Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargada 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 al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>[1]</sup> (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento<sup>[2]</sup> y modificatorias (en adelante “el Reglamento”);

**2.-** Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43º y 44º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales<sup>[3]</sup> (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, es el órgano competente en primera instancia, para sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN, procurando con ello una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

**3.-** Que, revisada la partida registral de “el predio 1” se advierte que el titular registral es el Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; asimismo, efectuada la revisión de la partida registral de “el predio 2” se verifica que obra en el asiento n.º 00003 la afectación en uso a favor del Ministerio de Defensa otorgada por la ex Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, con la finalidad que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones,

uso: área destinada a educación, además consta la inscripción de dominio a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales;

**4.-** Que, mediante escrito n.º V.200-1967 presentado el 8 de noviembre de 2018 (S.I. 40504-2018, [fojas 04 al 06]) la **MARINA DE GUERRA DEL PERÚ**, representado por su Director de Administración de Bienes e Infraestructura Terrestre, Contralmirante Enrique Torrico Infantas (en adelante “el administrado”) solicitó la afectación en uso de “el predio 1” y la reasignación de la administración de “el predio 2”, con el fin de desarrollar el nuevo proyecto de construcción y ampliación del Centro Educativo Liceo Naval “Capitán de Corbeta Manuel Clavero Muga”, con el objetivo de brindar servicio público pedagógico y de infraestructura para el adecuado desarrollo de actividades educativas del Centro Educativo Naval de la Marina de Guerra del Perú. Para tal efecto adjuntó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** copia simple de la partida n.º P52008169 del Registro de Predios de Callao (fojas 07 al 09); **ii)** copia simple de la partida n.º P01164203 del Registro de Predios de Callao (fojas 10 al 12); **iii)** memorias descriptivas n.ºs 230, 231 y 232-2018/MGP-DIRBINFRATER, suscrito por el Ing. César Jaúregui Sheen con CIP n.º 177997 (fojas 13 al 18); **iv)** plano perimétrico – ubicación con número de lámina PU-01, PU-02 y PU-03, suscrito por el Ing. Cesar Jaúregui Sheen con CIP n.º 177997 (fojas 19 al 21); **v)** copia del Formulario Único de Trámite - FUT en el que consta la solicitud dirigida a la Municipalidad Distrital de Ventanilla para la obtención de parámetros urbanísticos (fojas 22 y 23); **vi)** copia simple del Plan Conceptual para el desarrollo del nuevo proyecto de construcción del Liceo Naval “Capitán de Corbeta Manuel Clavero Muga” (fojas 25 al 29); y, **vii)** copia de memoria descriptiva y plano de idea de proyecto (fojas 33 al 40);

**5.-** Que, con Carta n.º V.200-2095 presentado el 3 de diciembre de 2018 (S.I. 43899-2018, [foja 61]), “el administrado” presentó copia de la Carta n.º 1640-2018/MDV-GDU-SGAM (foja 62), que a su vez traslada el Informe n.º 091-2018/MDV-SGCPU/DAZ (fojas 63 y 64), emitidos por la Municipalidad Distrital de Ventanilla, en la cual se indica que no es posible emitir el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios solicitado y correspondiente al predio denominado Liceo Naval Capitán de Corbeta Manuel Clavero Muga, el cual comprende el “predio 1” y “predio 2”; no obstante, se precisa que estos recaen sobre zonificación Educación;

**6.-** Que, asimismo, a través del Oficio n.º 1561/64 presentado el 26 de julio de 2019 (S.I. 25235-2019, [fojas 79 al 80]) “el administrado” solicitó el cambio de la denominación de la titularidad (entiéndase modificación de la titularidad) respecto de “el predio 2” de Ministerio de Defensa a Ministerio de Defensa – Marina de Guerra del Perú, a fin de que la mencionada institución armada pueda continuar con el proyecto a ejecutar en el mencionado predio, para dicho efecto, presentó entre otros copia del título de afectación en uso otorgado por la Cofopri al Ministerio de Defensa (fojas 87 al 89);

**7.-** Que, posteriormente mediante Oficio n.º 394-61 presentado el 13 de marzo de 2020 (S.I. 06934-2020 [foja 92]) “el administrado” a fin de agilizar los trámites de saneamiento, formuló desistimiento respecto a su solicitud de modificación de titularidad referente a “el predio 2”; asimismo, solicitó que se continúe sólo con el procedimiento de afectación en uso respecto de “el predio 1”, con la finalidad de desarrollar el nuevo proyecto de construcción y ampliación del Centro Educativo Liceo Naval “Capitán de Corbeta Manuel Clavero Muga”;

**8.-** Que, a través Oficio n.º 770-61 del 3 de julio de 2020 (S.I. 09327-2020 [foja 108]) “el administrado” presentó el Plan Conceptual para el desarrollo del nuevo proyecto de construcción del Liceo Naval “Capitán de Corbeta Manuel Clavero Muga” y sus anexos (fojas 109 al 115);

**9.-** Que, a fin de continuar con el procedimiento de afectación en uso de “el predio 1” y el desistimiento de la solicitud de modificación de titularidad de “el predio 2” se debe determinar la competencia de la DGA y la de SBN para pronunciarse sobre dichos procedimientos, como se detalla en los siguientes considerandos;

## **Respecto de la Dirección de General de Abastecimiento – DGA**

10.- Que, mediante Decreto Legislativo se crea el Sistema Nacional de Abastecimiento<sup>[4]</sup> (en adelante, “Ley de Abastecimiento”) y desarrollado a través de su Reglamento<sup>[5]</sup> (en adelante, “Reglamento de la Ley de Abastecimiento”), creándose además la rectoría a cargo de la Dirección General de Abastecimiento del Ministerio de Economía y Finanzas (en adelante “la DGA”), con competencia nacional para la gestión y administración de los bienes inmuebles<sup>[6]</sup> de propiedad estatal que cuenten con edificaciones y bajo la administración de entidades públicas;

## **Respecto de la competencia de la SBN**

11.- Que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 3°<sup>[7]</sup> del “TUO de la Ley” se define a los bienes estatales de la siguiente forma: “(...) *se circunscriben 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*”, con ello, se delimita el ámbito de actuación de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la SBN”) respecto a los bienes estatales conformantes del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SNBE”);

12.- Que, asimismo, la Dirección de Normas y Registros (DNR) emitió el Informe n.º 245-2019/SBN-DNR del 27 de setiembre de 2019, el cual señala respecto los predios que se encuentran dentro del ámbito de aplicación del “SNBE”, lo siguiente: “los predios están referidos a los terrenos, o edificaciones, de propiedad estatal, que no se encuentren asignadas o destinadas a una finalidad institucional, las cuales se mantienen bajo competencia del SNBE” y por ende bajo la competencia de esta Superintendencia;

13.- Que, conforme a lo expuesto en los párrafos precedentes, “la SBN” es competente para evaluar procedimientos sobre terrenos o edificaciones estatales que no estén asignadas o destinadas a una entidad pública para un fin institucional (en adelante “**predio SBN**”); mientras que, “la DGA” será competente para evaluar procedimiento respecto de inmuebles estatales que cuenten con edificaciones y se encuentre bajo la administración de entidades públicas (en adelante “**predio DGA**”).

## **Respecto de la competencia de “el predio 1” y “el predio 2”**

14.- Que, a efectos de establecer la competencia de “la SBN” respecto de “el predio 1” y “el predio 2” se debe determinar si estos son terrenos que se encuentren libre de edificaciones o se encuentren edificaciones estatales que no estén asignadas o destinadas a una entidad pública para un fin institucional;

15.- Que, para ello es necesario acudir al concepto de edificación, para lo cual es preciso avocarse a las normas especiales que definen la misma, así tenemos a la Norma G.040 del Reglamento Nacional de Edificaciones, la cual define a edificación como: “toda obra de carácter permanente, cuyo destino es albergar actividades humanas. Comprende las instalaciones fijas y complementarias adscritas a ella”. Por su parte, el artículo 2 de Reglamento de la Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento de Declaratoria de Fábrica y del Reglamento de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común aprobado por D.S. 035-2006-VIVIENDA, define a la edificación como: “las estructuras arquitectónicas que requieren cumplir condiciones mínimas de habitabilidad para albergar a las personas en el desarrollo de cualquiera de sus actividades”;

16.- Que, conforme al marco normativo anteriormente expuesto, para esta Subdirección una edificación es aquella obra o estructura arquitectónica que comprende instalaciones fijas y complementarias adscritas a ella, que requieren cumplir condiciones mínimas de habitabilidad, para albergar a las personas para el desarrollo de cualquiera de sus actividades;

**17.-** Que, de acuerdo a la inspección realizada por profesionales de esta Subdirección, según Ficha Técnica n.º 180-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de febrero de 2019 (foja 71), en “el predio 1” se observó que se emplazaba dentro de un predio de mayor extensión, cercado al interior del predio, se observó que parte de este es utilizado como estacionamiento de buses de la institución educativa, el resto del predio se encuentra desocupado, observándose algunos pozos de almacenamiento de agua en desuso; al respecto si bien es cierto “el predio 1” se encuentra cercado; no obstante no se encontró edificación alguna donde se brinde alguna finalidad institucional;

**18.-** Que, asimismo conforme a la inspección realizada por profesionales de esta Subdirección, según Ficha Técnica n.º 182-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de febrero de 2019 (foja 72), en el interior de “el predio 2” se emplaza parte de un pabellón de aulas, una cisterna con red de agua potable y parte de un ambiente que funciona como depósito; se advierte que la infraestructura es fija de carácter permanente, subsumiéndose así en el supuesto de hecho señalado en el décimo tercer considerando de la presente resolución respecto al “predio DGA”; motivo el cual, no corresponde a esta SBN emitir pronunciamiento sobre dicho predio sino a “la DGA”, correspondiendo a esta última evaluar la solicitud formulada por “el administrado”, es decir, la modificación de la titularidad y su posterior desistimiento;

**19.-** Que, aunado a ello, se debe precisar que, toda vez que “el predio 2” tiene uso educación, este es un equipamiento urbano; respecto del cual la Dirección de Normal y Registros de esta Superintendencia, mediante Informe n.º 245-2019/SBN-DNR del 27 de noviembre de 2019, señaló lo siguiente: “(...) los aportes y los lotes de equipamiento urbano que cuenta con edificación y tienen una finalidad pública definida a favor de alguna Entidad, aun cuando se encuentren bajo titularidad del Estado, representado por la SBN, pasarán al SNA, bajo competencia de “la DGA”;

**20.-** Que, de acuerdo a lo expuesto en los párrafos precedentes, ha quedado demostrado que “el predio 2” (“predio DGA”) es un equipamiento urbano sobre el cual recaen instalaciones de concreto cuales son obras o estructuras arquitectónicas de carácter permanente, destinado a educación, bajo la administración de “el administrado”, por lo que, la competencia para emitir pronunciamiento recae sobre “la DGA” y no a esta “la SBN”;

**21.-** Que, por otro lado, conforme a la inspección técnica señalada en el décimo séptimo considerando de la presente resolución, se observó que “el predio 1” (“predio SBN”), al no encontrarse edificación de carácter permanente destinada a una entidad pública para un fin institucional, esta se encuentra subsumida en el concepto de bien estatal de competencia de “la SBN” conforme se indica en el décimo tercer considerando de la presente resolución referente al “predio SBN”; en tal sentido, corresponde a esta Subdirección emitir pronunciamiento sólo respecto a la solicitud formulada por el administrado respecto a “el predio 1”;

**22.-** Que, cabe precisar que si bien es cierto “el administrado” solicitó la afectación en uso de “el predio 1”; no obstante, de la revisión de los antecedentes registrales de la partida n.º P52008169 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Callao (fojas 42 al 43), se advierte que “el predio 1” proviene de una desmembración de la partida P01121617 (asiento 000011) de cuya lectura se desprende que en su momento “el predio 1” formó parte del área afectada en uso por la Cofopri en favor del Ministerio de Defensa; no obstante, conforme el asiento 000010 de la referida partida, dicha afectación fue extinguida por renuncia formulada por la Marina de Guerra del Perú – Ministerio de Defensa conforme lo dispuesto en la Resolución n.º 085-2010/SBN-GO-JAR (foja 116), lo que no cambia su condición de bien de dominio público; razón por la cual, corresponde encauzar lo peticionado por “el administrado” a través del procedimiento de reasignación de la administración; de conformidad al numeral 3 del artículo 86º del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General<sup>[8]</sup> ;

### ***Respecto del procedimiento de reasignación de la administración de “el predio 1”***

**23.-** Que, el procedimiento de reasignación de la administración se encuentra regulado en el segundo párrafo del artículo 41° de “el Reglamento”, según el cual, atendiendo a razones debidamente justificadas, la administración de los bienes de dominio público podrá ser asignada o reasignada a otra entidad responsable del uso público del bien o de la prestación del servicio público, mediante resolución de la SBN. Dicha resolución constituye título suficiente para su inscripción registral”;

**24.-** Que, asimismo, son de aplicación para el referido procedimiento, en lo que fuera pertinente, las disposiciones legales previstas en la Directiva n.° 005-2011/SBN y sus modificaciones, denominada “Procedimientos para el Otorgamiento y Extinción de la Afectación en Uso de Predios de Dominio Privado Estatal, así como para la Regularización de Afectaciones en Uso de Predios de Dominio Público” (en adelante “la Directiva”), de conformidad con lo previsto por su tercera disposición transitoria, complementaria y final;

**25.-** Que, como parte del presente procedimiento, se encuentra la etapa de calificación que comprende la **determinación de la propiedad estatal, que el predio se encuentre bajo la competencia de esta Superintendencia, su libre disponibilidad y la determinación del cumplimiento de los requisitos del procedimiento**, conforme se desarrolla a continuación:

**25.1** “El predio 1” es de propiedad estatal conforme obra en el asiento n.° 00002 de la partida n.° P52008169. Es preciso indicar, que “el predio 1” proviene de la independización del predio matriz P01121617, en la cual obra inscrita en el asiento 00009 la inscripción de dominio a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en mérito a la Resolución n.° 022-2010/SBN-GO-JAR del 9 de febrero de 2010.

**25.2** “El predio 1” se encuentra bajo competencia de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, toda vez, que efectuada la revisión de los antecedentes registrales de la partida n.° P52008169 se advierte que “el predio 1” resultó de la desmembración de la partida n.° P01121617 (asiento 0011), en la que se visualiza la afectación en uso a favor del Ministerio de Defensa el mismo que se extinguió parcialmente por renuncia (asiento 0010). Es preciso señalar, que el área extinguida corresponde a la partida n.° P52008169, lo que no cambia su condición de bien de dominio público, uso: área reservada.

**25.3** En lo que concierne a la libre disponibilidad, revisada la partida registral de “el predio 1” y el aplicativo SINABIP con el que cuenta esta Superintendencia se advierte no obra ningún impedimento legal o judicial que limite la disposición o administración de “el predio 1”; razón por lo cual, se concluye que “el predio 1” es de libre disponibilidad;

**25.4** De la revisión del escrito y documentos presentados por “el administrado” (cuarto, quinto, sexto, séptimo considerando de la presente resolución), se emitió el Informe n.° 198-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de noviembre de 2018 (fojas 58 y 60), actualizado con Informe Preliminar n.° 1847-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de junio de 2020 (fojas 97 al 101) según se concluyó entre otros respecto a “el predio 1” lo siguiente: **i)** se evaluó el polígono resultante de las coordenadas consignadas en los documentos técnicos presentados por el administrado, cuya área es de 16 279,78 m<sup>2</sup> y difiere en 25,42 m<sup>2</sup> del área solicitada (16 305,20 m<sup>2</sup>); **ii)** “el predio 1” se encuentra superpuesto con el predio inscrito en la partida n.° P52008169 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Callao, de propiedad del Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, cuya área es de 16 305,20 m<sup>2</sup> y se encuentra vinculado al CUS n.° 85118. De acuerdo a lo revisado en el aplicativo SINABIP, el predio se encuentra inscrito a favor del Estado y no cuenta con afectación en uso vigente. En la partida se visualiza que el uso del mismo es “Área Reservada”. Este predio resultó de la desmembración de la partida n.° P01121617 (Asiento 0011), en la que se visualiza que la afectación en uso a favor del Ministerio de Defensa se extinguió parcialmente por renuncia (Asiento 0010). El área extinguida corresponde a la de la partida n.° P52008169. Adicionalmente se visualizó en la



partida matriz n.º P01116653 (Asiento 0040) que se modificó el PTL del Asentamiento Humano “Lotización Angamos” y se detallaron las áreas que lo conforman, verificando que el predio de Partida n.º P01121617 no está considerado como un área de equipamiento urbano, sino como “Área Reservada (Marina)”; **iii)** en la Ficha Técnica n.º 018-2019/SBN-DGPE-SDAPE, se indica que en la inspección realizada en fecha 18/02/2019 se verificó que el predio del estado es de naturaleza urbana y topografía plana y se emplaza sobre un área de mayor extensión, cercada con muro de ladrillo y administrada por la I.E. Liceo Naval Capitán de Corbeta Manuel Clavero Muga. Al interior del predio, se observó que parte de este es utilizado como estacionamiento de buses de la institución educativa. El resto del predio se encuentra desocupado, observándose algunos pozos de almacenamiento de agua en desuso;

Es preciso indicar que, de la evaluación legal realizada por esta Subdirección, se colige que “el predio 1” tiene la condición de un bien de dominio público de origen, conforme a lo expuesto en el vigésimo segundo considerando de la presente resolución, al haberse afectado en uso dentro en el proceso de formalización realizado por la Cofopri, no habiendo perdido su condición de dominio público aun cuando se ha extinguido dicha afectación, siendo su uso el de área reservada;

**25.5** Respecto a la presentación de los **requisitos para la admisibilidad** del procedimiento, se advirtió lo siguiente:

- “El administrado” cumplió con adjuntar el plano perimétrico y memoria descriptiva de “el predio 1” (fojas 17,18 y 21); no obstante, el área gráfica señalada es menor a la inscrita, sin embargo, al haber solicitado el área total del predio inscrito en la partida n.º P52008169 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Callao, se determina que no es requisito indispensable su presentación para seguir con la tramitación del presente procedimiento, más aún cuando en el aplicativo SINABIP obra plano perimétrico y memoria descriptiva de “el predio 1”.
- Además, presentó el plan conceptual denominado nuevo proyecto construcción y ampliación del Centro Educativo Liceo Naval “Capitán de Corbeta Manuel Clavero Muga” (fojas 109 al 115), que si bien es cierto el proyecto abarca más predios, identifica a “el predio 1” por ello se considera lo señalado en los alcances del mencionado plan conceptual, que en “el predio 1” se encuentra proyectado la ubicación del nivel inicial, talleres de robótica, campo deportivo y vestuarios. Asimismo, de la revisión del plan conceptual se colige que cuenta con las siguientes características: i) objetivo del proyecto; ii) justificación del área solicitada; iii) duración estimada de ejecución del proyecto; iv) beneficiarios<sup>[9]</sup> ; v) demanda; vi) costo de Inversión del Proyecto<sup>[10]</sup> ; vii) financiamiento<sup>[11]</sup> ; y, viii) modalidad de Ejecución del proyecto.
- Por otra parte, “el administrado” no presentó Certificado de Zonificación y Vías o Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorio; sin embargo, adjuntó la Carta n.º V.200-2095 presentado el 3 de diciembre de 2018 (S.I. 43899-2018, [foja 61]), a través de la cual la Municipalidad Distrital de Ventanilla indicó que no es posible emitir un Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios; no obstante, precisó que “el predio 1” tiene zonificación Educación, conforme lo señalado en el quinto considerando de la presente resolución. Sin perjuicio de lo expuesto, se procedió a revisar la página web de la Municipalidad Distrital de Ventanilla, determinándose que “el predio 1” se encuentra zonificado como E - Educación, conforme Ordenanza Municipal 18-1995/MPC y Ordenanza Municipal 002-2010/MPC; razón por la cual, se concluye que la zonificación es compatible con el proyecto a ejecutarse.

**26.-** Que, de lo desarrollado en el considerando que antecede, se advierte que “el administrado” cumplió con los requisitos de forma del procedimiento de reasignación de la administración; asimismo, se ha determinado que “el predio 1” es de titularidad del Estado Peruano bajo competencia de esta Superintendencia y además es de libre disponibilidad, en la medida que no recae ningún impedimento que limite o restrinja su disposición;

**27.-** Que, habiendo cumplido “el administrado” con los requisitos formales del procedimiento administrativo de reasignación de la administración, subnumeral 3.1 de “la Directiva”, lo que corresponde es continuar con la **etapa de la inspección técnica**, en aplicación del primer párrafo del subnumeral 3.5 de “la Directiva”, de acuerdo al siguiente detalle:

**27.1** Del resultado de la inspección técnica realizada por profesionales de esta Subdirección el 20 de febrero de 2019, se emitió la Ficha Técnica n.º 0180-2019/SBN-DGPE-SDAPE (foja 71), el Informe de Brigada n.º 00398-2019/SBN-DGPE-SDAPE y panel fotográfico (fojas 73 al 76) en la cual se advirtió lo siguiente:

(...)

2.- *El predio se emplaza sobre un área de mayor extensión, cercada con muro de ladrillo y administrada por la I.E. Liceo Naval Capitán de Corbeta Manuel Clavero Muga.*

3.- *Al interior del predio, se observó que parte de este es utilizado como estacionamiento de buses de la institución educativa.*

4.- *El resto del predio se encuentra desocupado, observándose algunos pozos de almacenamiento de agua en desuso (...)[12]*

**27.2** Asimismo, se debe indicar que, mediante Resolución n.º 033-2020/SBN del 27 de mayo del 2020 se estableció, entre otros, lo siguiente: *“las inspecciones técnicas requeridas en los procedimientos de saneamiento, adquisición, administración, disposición y supervisión de predios estatales, en el marco del Sistema Nacional de Bienes Estatales, pueden ser sustituidas, hasta el 31 de diciembre de 2020, por el empleo de tecnologías de imágenes satelitales, fotografías aéreas con vuelos tripulados, fotografías aéreas con vuelos no tripulados (drones) u otras tecnologías que permitan conocer a distancia la situación física de los indicados predios”*. En ese sentido, en el Informe Preliminar n.º 1847-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de junio de 2020 (fojas 97 al 101), se determinó que, de acuerdo con la imagen visualizada, de fecha 3 de enero de 2020, “el predio 1” se encuentra totalmente desocupado y dentro de un terreno cercado. De lo visualizado en Street View, se tiene que el área cercada corresponde al I.E. Liceo Naval “C. de C. Manuel Clavero”, lo cual sustituye a la actualización de la inspección técnica en el presente caso.

**27.3** En atención a lo antes descrito, ha quedado demostrado que si bien se encuentra cercado el predio de mayor extensión dentro del que se encuentra “el predio 1” este se encuentra libre de edificaciones.

**28.-** Que, en virtud a lo expuesto en los considerandos precedentes, se tiene que “el administrado” cumplió con los requisitos formales del presente procedimiento; además, se ha corroborado la titularidad y libre disponibilidad de “el predio 1”, por lo que corresponde pronunciarse por la **parte sustantiva del procedimiento administrativo** de reasignación de la administración, para lo cual se debe considerar que el citado procedimiento recae sobre bienes que tengan la calidad de dominio público y que continúe siendo de soporte para un uso público o prestación de servicio públicos; conforme se detalla a continuación:

**28.1** La pretensión de “el administrado” se sustenta en la medida que busca ejecutar el nuevo proyecto construcción y ampliación del Centro Educativo Liceo Naval “Capitán de Corbeta Manuel Clavero Muga” en donde se prestará un servicio público de educación, si bien es cierto “el predio 1” actualmente forma parte del I.E. Liceo Naval “C. de C. Manuel Clavero”; no obstante, actualmente no cuenta con edificaciones, estando proyectado la construcción de las aulas de nivel inicial, talleres de robótica, campo deportivo y vestuarios.

**28.2** La Marina de Guerra del Perú es una institución, con calidad de órgano ejecutor, dependiente del Ministerio de Defensa. Es unidad ejecutora del Ministerio de Defensa, de conformidad con el Art. 2° del Decreto Legislativo 1138 “Ley de la Marina de Guerra del Perú”; razón por la cual, el presente acto de administración será emitido a favor del Ministerio de Defensa – Marina de Guerra del Perú, en virtud de lo estipulado en el numeral 18.2 del artículo 18 del “TUO de la Ley”.

**28.3** Cabe precisar que, el nuevo proyecto construcción y ampliación del Centro Educativo Liceo Naval “Capitán de Corbeta Manuel Clavero Muga” –en rigor– no constituye en un expediente del proyecto, sino un plan conceptual o idea de proyecto<sup>[13]</sup>, por lo que se procedió con su adecuación y revisión en positivo de los requisitos que debe contener éste; **generándose a su vez la obligación de “el administrado” de presentar en el plazo máximo de dos (2) años el expediente de proyecto definitivo (cuarto párrafo del subnumeral 2.6 del numeral 2 de “la Directiva”), bajo apercibimiento de extinguirse el acto de administración otorgado de pleno derecho y consecuentemente se emita la resolución respectiva.**

**29.-** Que, en virtud de lo expuesto en el vigésimo octavo considerando de la presente resolución, está demostrado que “el administrado” cumplió con los requisitos sustantivos para la aprobación de la reasignación de la administración de “el predio 1”, el cual se otorga a **plazo indeterminado**; asimismo, de acuerdo al plan conceptual presentado, se advirtió que “el administrado” en “el predio 1” prestará un servicio público de educación que contribuirá con el desarrollo sostenible del país;

#### ***Respecto de las obligaciones de “el administrado”***

**30.-** Que, por otro lado, es necesario establecer las obligaciones que emanan de la aprobación del presente procedimiento administrativo de reasignación de la administración, los cuales se detallan a continuación:

**30.1** Presentar el Expediente del Proyecto en el plazo de dos (2) años computados a partir del día siguiente en que quede firme la resolución<sup>[14]</sup>;

**30.2** Cumplir con la finalidad de la reasignación de la administración otorgada, conservando diligentemente el bien, asumir los gastos de conservación, mantenimiento y tributarios que correspondan, devolver el bien una vez culminada la reasignación de la administración con todas sus partes integrantes y accesorias sin más desgaste que el de su uso ordinario, a efectuar la declaratoria de fábrica, realizar los actos necesarios para el cumplimiento de sus fines y otros que se establezcan por norma expresa, de conformidad con el artículo 102° de “el Reglamento”;

**30.3** De igual forma, “el administrado” tiene la obligación de cumplir con el pago de todas las prestaciones tributarias que se generen sobre “el predio 1”, constituyendo su incumplimiento causal de extinción de la afectación en uso otorgada<sup>[15]</sup>, debiendo precisarse que dicha obligación se genera a partir de que se efectúe la entrega provisional de “el predio 1” y subsiste - sin perjuicio que se extinga el derecho otorgado- hasta que se realice la devolución de “el predio 1” por parte de “el administrado” a través de la suscripción de la correspondiente acta de devolución, conforme al procedimiento que, para tal efecto, establezca este despacho<sup>[16]</sup>;

**31.-** Que, la aprobación del presente acto administrativo, es beneficioso económica y socialmente para el Estado, toda vez que los predios estatales en principio deben servir para el cumplimiento de los fines y deberes del Estado en beneficio de la población, en consecuencia, es necesario proveer a “el administrado” de “el predio 1” para el otorgamiento de los servicios públicos a su cargo, toda vez que administra la Institución Educativa “Capitán de Corbeta Manuel Clavero Muga” en el cual se imparte instrucción en los niveles de educación inicial, primaria y secundaria, lo que se busca es un aprovechamiento eficiente del portafolio inmobiliario del Estado;



**32.-** Que, sin perjuicio de las obligaciones antes descritas, se debe precisar que en aplicación del artículo 98° de “el Reglamento”, se reserva el derecho de poner término unilateralmente y de pleno derecho a la reasignación de la administración de “el predio 1” por razones de seguridad o interés público;

**33.-** Que, según lo dispone el artículo 101° del citado Reglamento, la administración de los predios estatales puede ser otorgada a plazo determinado o indeterminado, de acuerdo a la naturaleza del proyecto para el uso o prestación de servicio público correspondiendo en el presente caso otorgar la reasignación de la administración de “el predio 1” a plazo indeterminado, en razón a que el fin público que brinda “el administrado” es permanente en el tiempo;

**34.-** Que, de conformidad a los artículos 105° y 106° del “Reglamento”, la reasignación de la administración, se extingue por incumplimiento y/o desnaturalización de la finalidad para la cual se otorgan los predios, por renuncia del beneficiario, por extinción de la entidad titular de la reasignación de la administración, por destrucción del bien, por consolidación de dominio, por cese de la finalidad y otras que se determinen por norma expresa, sin otorgar derecho de reembolso alguno por las obras o gastos que se hubieran ejecutado en el “predio 1”;

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley n.° 29151”, “el Reglamento”, “ROF de la SBN”, “la LPAG”, la Resolución n.° 005-2019/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.° 652-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de julio de 2020.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Aprobar la **REASIGNACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN**, en favor del **MINISTERIO DE DEFENSA - MARINA DE GUERRA DEL PERÚ**, respecto del predio 16 305,20 m<sup>2</sup>, ubicado en el Sub Lote AR2, Sector 2, Asentamiento Humano Lotización Angamos, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la partida n.° P52008169 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Callao de la Zona Registral n.° IX – Sede Lima, con CUS n.° 85118, por un plazo indeterminado, con la finalidad que lo destine al nuevo proyecto de construcción y ampliación del Centro Educativo Liceo Naval “Capitán de Corbeta Manuel Clavero Muga”, por las razones expuestas en la presente resolución.

**SEGUNDO. -** La **REASIGNACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN** otorgada en el artículo primero de la presente resolución queda condicionada a que en el plazo de dos (2) años, la **MINISTERIO DE DEFENSA - MARINA DE GUERRA DEL PERÚ** cumpla con la presentación del expediente del nuevo proyecto de construcción y ampliación del Centro Educativo Liceo Naval “Capitán de Corbeta Manuel Clavero Muga”, bajo sanción de extinguirse la reasignación de administración.

**TERCERO. -** Disponer que la **MINISTERIO DE DEFENSA - MARINA DE GUERRA DEL PERÚ** cumpla, de corresponder, con las obligaciones descritas en el trigésimo considerando de la presente resolución.

**CUARTO.- REMITIR** copia de la presente resolución a la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VENTANILLA**, a fin que tome conocimiento respecto al responsable del cumplimiento de las obligaciones tributarias que se generen sobre el predio conforme a lo expuesto en el trigésimo considerando de la presente resolución.

**QUINTO. - REMITIR** copia de la presente resolución a la Oficina de Administración y Finanzas de esta Superintendencia, conforme a lo expuesto en el trigésimo considerando de la presente resolución.

**SEXTO. - REMITIR** a la **DIRECCIÓN DE GENERAL DE ABASTECIMIENTO DEL MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS** el Expediente n.° 819-2018/SBNSDAPE, para que realice las acciones de su competencia respecto al predio 4 371,50 m<sup>2</sup>, ubicado en el Lote 1, Manzana N1´,

Sector 3, Asentamiento Humano Lotización Angamos, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la partida n.º P01164203 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Callao de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima, con CUS n.º 14842, conforme a los argumentos expuestos en los considerandos de la presente resolución.

**SEPTIMO: REMITIR** copia autenticada de la presente resolución al Registro de Predios de la Oficina Registral de Callao de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima, para su inscripción correspondiente.

**Comuníquese y Regístrese**

**Visado por:**

**SDAPE**

**SDAPE**

**Firmado por:**

## **Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal**

[1] Aprobado por Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019.

[2] Aprobado con Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 15 de marzo de 2008.

[3] Aprobado por el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010.

[4] Aprobado por el Decreto Legislativo n.º 1439, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 16 de septiembre de 2018.

[5] Aprobado por el Decreto Supremo n.º 217-2019-EF, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 15 de julio de 2019.

[6] Conforme a la definición de «Bienes Inmuebles», contenida en el numeral 1 del artículo 4º del "Reglamento de la Ley de Abastecimiento", se consideran inmuebles «aquellas 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 [...]»;

[7] Modificado por la Primera Disposición Complementaria Modificatoria del Decreto Legislativo n.º 1439.

[8] Aprobado por Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 25 de enero de 2019.

"Artículo 86.- Deberes de las autoridades en los procedimientos - Son deberes de las autoridades respecto del procedimiento administrativo y de sus partícipes, los siguientes:

(...) 3. Encauzar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos".

[9] Aproximadamente 2 500 personas

[10] S/ 32 883, 854.00 (Treinta y dos millones ochocientos ochenta y tres mil, ochocientos cincuenta y cuatro Soles)

[11] Obra por impuesto.

[12] Información recopilada en la Ficha Técnica n.º 0180-2019/SBN-DGPE-SDAPE.

[13] Segundo párrafo del literal g) del subnumeral 3.1), numeral 3) de "la Directiva"

(...) El Plan conceptual o idea de proyecto es un documento debidamente visado por la autoridad o área competente, conteniendo como mínimo lo siguiente: 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.

[14] Literal b), subnumeral 2.6), numeral 2) de la "Directiva"

(...) Si se sustenta con un plan conceptual o idea de proyecto se dispondrá el plazo máximo de dos (02) años para la presentación del expediente del proyecto, y, una vez presentado, vía Resolución se establecerá el plazo para su ejecución, conforme al cronograma fijado en dicho proyecto.

[15] Conforme al numeral 2.14 de la Directiva n.º 005-2011-SBN, la entidad afectataria deberá de cumplir con la finalidad de la afectación en uso, asumiendo para ello, entre otros, los gastos tributarios del predio, por lo que la omisión del pago de dichos gastos configuraría el incumplimiento de la finalidad de la afectación en uso, causal de extinción que se encuentra regulada por el numeral 1 del artículo 105º del Reglamento de la Ley n.º 29151 aprobado por Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, conforme al lineamiento fijado por este despacho mediante el Memorando n.º 3170-2019/SBN-DGPE-SDAPE.

[16] Memorándum n.º 3170-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de agosto de 2019