

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 1007-2023/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 6 de octubre del 2023

VISTO:

El Expediente n.° 1353-2022/SBNSDAPE, que sustenta la solicitud de la **MARINA DE GUERRA DEL PERÚ** sobre el cumplimiento de la **PRESENTACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL PROYECTO** conforme a lo dispuesto en el artículo 2° de la Resolución n.° 0883-2020/SBN-DGPE-SDAPE, respecto del predio estatal de **3 449,36 m²** que forma parte de un predio de mayor extensión ubicado dentro del Fundo Rustico “Las Salinas”, distrito de Chancay, provincia Huaral, departamento de Lima, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida n.° 60089006 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaral y anotado con CUS n.° 41131 (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, 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 Estatales¹ (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);

2. Que, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 49° y 50° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución n.° 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, con el cual se aprueba Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo n.° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”) la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico – legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

3. Que, revisado los antecedentes registrales se determinó que “el predio” es de titularidad del Estado Peruano, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, inscrito en el asiento C00001 de la partida n.° 60089006 del Registro de Predios de la Oficina Registral Huaral. Asimismo, mediante Resolución n.° 0883-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de octubre de 2020 (en adelante “la Resolución”), esta Superintendencia aprobó la afectación en uso de “el predio” a favor del Ministerio de Defensa – Marina de Guerra del Perú, por un plazo indeterminado, para que se ejecute el proyecto denominado “**Nueva Capitanía de Chancay**” (en adelante “el proyecto”); dicho acto quedó condicionado

¹ Aprobado por Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

a que en el plazo de dos (2) años de notificada “la Resolución” cumplan con: **i)** presentar el expediente de “el proyecto”; y, **ii)** gestionar y obtener el cambio de zonificación ante el Gobierno Local; bajo sanción de extinguirse el derecho otorgado, conforme obra inscrito en el asiento D00003 de la partida mencionada; cabe precisar que “la Resolución” ha sido notificada el 10 de noviembre de 2020;

Respecto de la presentación del expediente del proyecto

4. Que, mediante Oficio n.º 1738/61 presentada el 10 de noviembre de 2022 (S.I. n.º 30327-2022), la **MARINA DE GUERRA DEL PERÚ** a través del director de Administración de Bienes e Infraestructura Terrestre, César Mauricio Jaramillo (en adelante “el administrado”), señaló que elaboraron el Expediente del Proyecto denominado “Nueva Capitanía de Chancay”; asimismo, comunicó que el cambio de zonificación se encontraba en proceso de obtención ante la Municipalidad de Chancay. Para dicho efecto adjuntó: **i)** el proyecto de inversión denominado: “Mejoramiento y ampliación de los servicios operativos y administrativos que brinda la Capitanía de Puerto de Chancay, distrito de Chancay, provincia de Huaral, departamento de Lima”; y, **ii)** Oficio n.º 1504/23 dirigido a la Municipalidad Distrital de Chancay, requiriendo el cambio de zonificación de “el predio”;

5. Que, es de aplicación para el referido procedimiento las disposiciones legales previstas en la Directiva n.º DIR-00005-2021/SBN denominada “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de la afectación en uso de predios de propiedad estatal”, aprobada mediante Resolución n.º 0120-2021/SBN (en adelante “la Directiva”);

6. Que, el artículo 151º de “el Reglamento” regula el procedimiento de afectación en uso la cual se otorga a una entidad el derecho de usar a título gratuito, un predio de dominio privado estatal, para que lo destine al uso o servicio público para sus fines institucionales (...). De igual modo, el numeral 6 del artículo 153º del precitado cuerpo normativo establece que, de cumplirse la obligación dentro del plazo previsto, la entidad emite una nueva resolución estableciendo el plazo para la ejecución del proyecto, conforme al cronograma fijado en éste;

7. Que, en el artículo 2º y 3º de la parte resolutive de “la Resolución” se generó las siguientes obligaciones: **i)** presentación del expediente de “el proyecto”; y, **ii)** gestionar y obtener el cambio de zonificación ante el Gobierno Local, dentro del plazo de dos (2) años contados a partir de la fecha de notificación de la citada resolución, bajo sanción de extinguirse el derecho otorgado. Dicho plazo venció el **10 de noviembre de 2022**; no obstante, se debe precisar que, el plazo del derecho otorgado sobre “el predio” es por un plazo indeterminado, siempre que se cumpla con las obligaciones antes señaladas;

8. Que, de la evaluación de la documentación adjuntada por “el administrado” se han advertido observaciones las cuales fueron trasladadas mediante el **Oficio n.º 00996-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 7 de febrero de 2023** (en adelante “el Oficio 1”), habiéndose otorgado el plazo de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de notificado el presente documento, de acuerdo a lo establecido en el numeral 136.2 del artículo 136º de “el Reglamento”, concordado con el numeral 4 del artículo 143º del “TUO de la Ley n.º 27444”, para realizar la subsanación respectiva de lo siguiente:

8.1 La denominación del proyecto presentado: “Mejoramiento y ampliación de los servicios operativos y administrativos que brinda la Capitanía de Puerto de Chancay, distrito de Chancay, provincia de Huaral, departamento de Lima” discrepa con la denominación del proyecto señalado en la Resolución n.º 0883-2020/SBN-DGPE-SDAPE “Nueva Capitanía de Chancay”; en tal sentido, sírvase a señalar cual es la denominación correcta y de ser el caso solicite la modificación de la denominación del proyecto a ejecutarse en “el predio”.

8.2 El expediente del proyecto presentado no se encuentra debidamente visado por la autoridad competente de su entidad, así como por los profesionales que lo han elaborado.

8.3 Los documentos técnicos planos y memoria descriptiva del proyecto, no se encuentran suscritos por el profesional responsable de su elaboración ni tampoco está visado por la autoridad competente de su entidad.

8.4 Asimismo, el proyecto presentado no contiene todos los requisitos establecidos en el subnumeral 153.4 del artículo 153º de “el Reglamento” que indica: **i)** el expediente del

proyecto debe estar aprobado o visado por la autoridad o área competente de la entidad solicitante; y, ii) el expediente deberá contener como mínimo: **1)** denominación, **2)** descripción, **3)** finalidad, **4)** objetivo, **5)** alcances del proyecto, **6)** indicación de beneficiarios, **7)** justificación de la dimensión del área solicitada, **8)** planos de distribución, **9)** memoria descriptiva del proyecto, **10)** cronograma general de la ejecución del proyecto, **11)** plazo para su culminación, **12)** presupuesto estimado; y, **13)** forma de financiamiento. En tal sentido, el expediente del proyecto deberá ser presentado debidamente visado por la autoridad competente de su entidad, cumpliendo con las condiciones y requisitos establecidos en “la Resolución” y “el Reglamento”.

8.5 Por otro lado, se advirtió que “el administrado” presentó copia del Oficio n.º 1504/3 del 10 de noviembre de 2022, dirigido a la Municipalidad Distrital de Chancay, solicitando el cambio de Zonificación de “el predio”, con lo cual pretendía cumplir con la obligación señalada en “la Resolución”; sin embargo, a través de “el Oficio” se puso de conocimiento que al entrar en vigencia “el Reglamento” el cambio de zonificación no se encuentra establecido como un requisito exigido para el procedimiento de afectación en uso; por lo que, dicha obligación no sería materia de evaluación.

Al respecto, si bien es cierto que en la normativa vigente no es requisito el cambio de zonificación para que opere la afectación en uso; no obstante, “el administrado” debe tomar en cuenta que la zonificación de “el predio” tiene que ser compatible con el proyecto a ejecutar, por lo que, deberá realizar las acciones correspondientes.

En tal contexto, en la presente resolución solo se evaluará el cumplimiento de la obligación de presentar el expediente de “el proyecto”.

9. Que, cabe señalar que “el Oficio 1” fue notificado a través de la Mesa de Partes de “el administrado” el 15 de marzo de 2023, conforme consta del cargo de notificación; por lo que, de conformidad con el numeral 21.1) y 21.3) del artículo 21º del “TUO de la LPAG”, se tiene por válido el referido acto de notificación; es decir, el plazo para subsanar las observaciones advertidas venció el 29 de marzo de 2023;

10. Que, mediante Oficio n.º 0823/61 presentado el 5 de mayo de 2023 (Solicitud de ingreso n.º 11084-2023), “el administrado” señala que a fin de dar cumplimiento a “la Resolución” presenta el expediente de proyecto cuya denominación es **“Mejoramiento y ampliación de los servicios operativos y administrativos que brinda la Capitanía de Puerto de Chancay, distrito de Chancay, provincia de Huaral, departamento de Lima”**. Para tal efecto adjuntó, entre otros, lo siguiente: **i)** Resumen Ejecutivo; **ii)** Memorias Descriptivas (arquitectura, estructuras, instalaciones sanitarias e instalaciones eléctrica); **iii)** Memorias de cálculo (estructuras, instalaciones sanitarias, instalaciones eléctricas); **iv)** Planilla de metrados (infraestructura administrativa y operativa, infraestructura complementaria, obras exteriores, equipamiento); **v)** Presupuesto del proyecto; **vi)** Planos (arquitectónicos, estructurales, instalaciones sanitarias, instalaciones eléctricas); **vii)** Cronogramas (físico, financiero, implementación); y, **viii)** Anexos (panel fotográfico, plano actual de la Capitanía, documento de copia literal del terreno donde se ubica la actual capitanía de Puerto de Chancay);

11. Que, de la evaluación de la documentación presentada por “el administrado” se han advertido observaciones las cuales fueron trasladadas mediante el **Oficio n.º 07163-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de septiembre de 2023** (en adelante “el Oficio 2”), habiéndose otorgado el plazo de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de notificado el presente documento, de acuerdo a lo establecido en el numeral 136.2 del artículo 136º de “el Reglamento”, concordado con el numeral 4 del artículo 143º del “TUO de la Ley n.º 27444”, para realizar la aclaración y presentar la documentación respectiva, bajo apercibimiento de declarar inadmisibles su solicitud, siendo las observaciones las siguientes.

11.1 En el Oficio n.º 0823/61 presentado el 5 de mayo de 2023 (Solicitud de ingreso n.º 11084-2023), señala que la denominación del proyecto es: “Nueva Capitanía Chancay - Mejoramiento y ampliación de los servicios operativos y administrativos que brinda la Capitanía de Puerto de Chancay, distrito de Chancay, provincia de Huaral, departamento de Lima” la cual discrepa con la denominación del proyecto presentado “Mejoramiento y

ampliación de los servicios operativos y administrativos que brinda la Capitanía de Puerto de Chancay, distrito de Chancay, provincia de Huaral, departamento de Lima” que a su vez discrepa con la denominación del proyecto señalado en la Resolución n.º 0883-2020/SBN-DGPE-SDAPE “Nueva Capitanía de Chancay”; en tal sentido, sírvase a aclarar la denominación del proyecto que va a ejecutar en “el predio” precisando la denominación correcta y si esta es diferente a la Resolución que aprobó la afectación en uso, deberá solicitar la modificación de la denominación del proyecto a ejecutarse en “el predio”.

- 11.2** Es preciso señalar que “el predio” otorgado a su favor en afectación en uso es un área 3 449,36 m² que forma parte de un predio de mayor extensión, inscrito en la partida n.º 60089006 del Registro de Predio de la Oficina Registral de Huaral y el área remanente 4 665,45 m² de la citada partida fue afectado en uso a favor del Ministerio del Interior – Policía Nacional del Perú; sin embargo, en todos los documentos técnicos, planos y memoria descriptiva del proyecto presentados, señalan un área mayor a la otorgada 4 905,11 m² así como el perímetro 277, 23 m², de lo que se evidenciaría que podría estar ocupando un porcentaje de área fuera del predio afectado a su favor.

Asimismo, se realizó la evaluación del Plano de Ubicación y Localización U-01 de abril de 2022 presentado por su representada, advirtiéndose lo siguiente:

- a) No presenta coordenadas, ni en el polígono ni como dato técnico.
- b) En la Georreferenciación del plano con el software ArcGIS, resulta que no corresponde las coordenadas que se menciona en las grillas. Del mismo modo, en la búsqueda referencial en las imágenes satelitales en el Google Earth no se percibe grado alguno de coincidencia con las coordenadas de las grillas.
- c) El Plano no presenta fuente de su base gráfica, tampoco cuadro de leyenda de los polígonos referenciales graficados.
- d) En base al Plano Perimétrico n.º 1810-2020/SBN-DGPE-SDAPE, correspondiente al polígono que recae en esa misma ubicación. Se trabajó en AutoCAD la superposición con el plano, obteniendo baja coincidencia con la base gráfica y evidenciando que el polígono del plano podría estar parcialmente ocupando un porcentaje de área fuera del predio afectado a su favor.

En tal sentido, deberá presentar nueva documentación técnica (planos de distribución y memoria descriptiva del proyecto) con el área otorgada 3 449,36 m² y perímetro 249.32 ml, las mismas que deberán estar acorde con el Plano Perimétrico - Ubicación n.º 1810-2020/SBN-DGPE-SDAPE, sustento técnico de la Resolución n.º 0883-2020/SBN-DGPESDAPE.

- 11.3** Asimismo, de la revisión del proyecto presentado, indican que es un proyecto de Preinversión y en el contenido del proyecto señalan específicamente en la descripción del área del proyecto un área mayor 4 665,45 m² al otorgado en afectación en uso; en ese sentido, sírvase a presentar el expediente del proyecto finalizado, respecto el área otorgada en afectación en uso 3 449,36 m²; además, dicho proyecto debe contener todos los requisitos establecidos en el subnumeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento” que indica: **i)** el expediente del proyecto debe estar aprobado o visado por la autoridad o área competente de la entidad solicitante; y, **ii)** el expediente deberá contener como mínimo: **1)** denominación, **2)** descripción, **3)** finalidad, **4)** objetivo, **5)** alcances del proyecto, **6)** indicación de beneficiarios, **7)** justificación de la dimensión del área solicitada, **8)** planos de distribución, **9)** memoria descriptiva del proyecto, **10)** cronograma general de la ejecución del proyecto, **11)** plazo para su culminación, **12)** presupuesto estimado; y, **13)** forma de financiamiento ; toda vez que, en el proyecto presentado, no se advierte todos los requisitos establecidos en el subnumeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”.

- 11.4** En el proyecto presentado señala que la Ejecución del proyecto lo realizará en el plazo de doce (12) meses.

12. Que, cabe señalar que “el Oficio 2” fue notificado a través de la Mesa de Partes de “el administrado” el 14 de setiembre de 2023, conforme consta del cargo de notificación; asimismo, la copia

del citado Oficio fue notificado el mismo día, al Ministerio de Defensa, por lo que, de conformidad con el numeral 21.1) y 21.3) del artículo 21° del “TUO de la LPAG”, se tiene por válido el referido acto de notificación; **es decir, el plazo para subsanar las observaciones advertidas venció el 28 de septiembre de 2023;**

13. Que, “el administrado” no cumplió con emitir la información hasta la fecha de la emisión de la presente resolución, conforme consta el Sistema Integrado Documentario (SID) razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio 2”; debiéndose declarar inadmisibles la solicitud presentada y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución;

14. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el “ROF de la SBN”;

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “ROF de la SBN”, “TUO de la LPAG”, “la Directiva”, Resolución n.º 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 1164-2023/SBN-DGPE-SDAPE 6 de octubre de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la **PRESENTACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL PROYECTO** solicitada por la **MARINA DE GUERRA DEL PERÚ**, en virtud a los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. - **COMUNICAR** lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución

CUARTO. - **DISPONER** la publicación de la presente resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese. –

Firmado:
CARLOS ALFONSO GARCIA WONG
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal