

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1650-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 3 de diciembre del 2024

VISTO:

El Expediente N° **661-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por el **INSTITUTO PERUANO DEL DEPORTE** representado por su presidente Teodoro Federico Tong Hurtado, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** de área es de 22 139,77 m², ubicado en el distrito de Paracas, provincia de Pisco y departamento de Ica; 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 esta Superintendencia

3. Que, mediante el Oficio N° 790-2024-P/IPD de 24 de setiembre de 2024 (S.I. N° 27717-2024) el **INSTITUTO PERUANO DEL DEPORTE** representado por su presidente Teodoro Federico Tong Hurtado (en adelante “el administrado”), peticiona la transferencia interestatal del “predio” a fin de ejecutar el proyecto denominado “Centro Especializado de Alto Rendimiento de Vela” (en adelante “el proyecto”), sobre el mismo (fojas 1 a 2). Para tal efecto adjunta, los siguientes documentos: **1)** plano perimétrico (fojas 3); **2)** plano de ubicación (fojas 4); **3)** memoria descriptiva (fojas 5); **4)** plan conceptual (fojas 9); e, **5)** informe N° 00137-2024-OI/OPD de 24 de setiembre de 2024 (fojas 12).

4. 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.

5. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 207° de “el Reglamento”, según el cual, la transferencia de predios estatales se realiza entre las entidades que conforman el SNBE, en forma directa y a título gratuito u oneroso sobre los predios de dominio privado estatal.

6. Que, el 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.

7. 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”)

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; 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, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, 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, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1135-2024/SBNDGPE-SDDI del 21 de octubre del 2024 (fojas 15), se advierte respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Corresponde al predio denominado Sub Lote 1A, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° 11021213 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pisco, con CUS N° 55911.
- ii. Se encuentra en ámbito de la Zona de Amortiguamiento del Reserva Nacional de Paracas, cuya nueva delimitación fue aprobada mediante Resolución Presidencial N°020-2016-SERNANP del 29 de enero del 2016.
- iii. “El predio” ha sido incorporado al Portafolio de Predios del Estado mediante el **Registro N° 234-2020**, asociado al **CUS 55911**, sin propuesta para la venta por subasta pública.
- iv. El Plan Conceptual denominado: “Centro Especializado de Alto Rendimiento de Vela”, plantea la construcción de una infraestructura, instalaciones que servirían para la promoción y desarrollo de la Vela en el Perú, atendiendo la demanda de promoción, formación y perfeccionismo de nuevos navegantes. El proyecto se implementará en dos predios, uno para el desarrollo del deporte y otro de soporte logístico para navegantes, correspondiéndole el componente logístico a “el predio”, se estima que aproximadamente 119 deportistas que compiten en la disciplina de Vela serán beneficiados, el periodo de ejecución es de 25 meses (cronograma de proyecto de inversión), el presupuesto estimado es de S/ 33 750 000.00 soles, monto que será financiado por el Estado Peruano.
- v. “El predio” le corresponde la clasificación de **Zona de Tratamiento Especial – Turismo – ZTE 1.**

11. Que, en tal sentido ha quedado determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, de dominio privado y de libre disponibilidad, en tal sentido mediante Informe Preliminar N° 1141-2024/SBN-DGPE-SDDI de 22 de octubre de 2024 (fojas 22), se realizó el diagnóstico legal de la documentación presentada por “el administrado”, advirtiéndose que ha adjuntado el plan conceptual del proyecto denominado “Centro Especializado de Alto Rendimiento de Vela”, de cuya revisión se ha determinado lo siguiente:

De la revisión del plan conceptual:

1. Deberá aclarar la descripción técnica del proyecto, para lo cual se deberá describir los alcances de este y detallar brevemente cada una de las etapas que se tiene planteadas para el proyecto a realizar sobre “el predio”, ya que indica que se realizara en dos áreas.
2. Deberá aclarar la justificación de la dimensión del área solicitada, puesto que si bien menciona el área total de 22 139.77 m², solo justifica un área de 11 000 m² que se utilizaría para la nave de almacenaje.
3. Asimismo, se advierte que el plan conceptual se encuentra visado por Jorge Enrique Inocente Ramírez, no indicándose el cargo ni el área en la que labora, a fin de determinar si el plan conceptual se encuentra visado por la autoridad o área competente de “la administrada”.

En tal contexto, de acuerdo a lo indicado en el “el Reglamento” y “la Directiva”, deberá considerar y presentar, lo siguiente:

- 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; •
- 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.
Es importante resaltar que, los documentos antes indicados, deben ser visados y aprobados por el área competente de “el administrado” según su ROF y, deben guardar correspondencia de ser el caso con “el predio”.
- Asimismo, deberá indicar el área competente que cuenta con facultades para ejecutar “el proyecto”.
- “El administrado” deberá presentar la opinión técnica emitida por SERNANP.

12. Que, por lo antes expuesto esta Subdirección emitió el Oficio N° 02618-2024/SBN-DGPE-SDDI del 22 de octubre del 2024 (fojas 27) (en adelante “el Oficio 1”); requiriéndole a “el administrado” lo señalado en el considerando que antecede otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (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 en virtud del numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Decreto Supremo 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 Ley N° 27444”).

13. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado el 24 de octubre de 2024, a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad (PIDE) del IPD, conforme consta del cargo del mismo; razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° del “TUO de Ley N° 27444”. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar la observación advertida **venció el 11 de noviembre del 2024**.

14. Que, mediante Oficio N° 00239-2024-OI/IPD de 05 de noviembre de 2024 (S.I. N° 32318-2024) “el administrado” ha solicitado ampliación de plazo. En tal sentido, mediante Oficio N°

2690-2024/SBN-DGPE-SDDI de 11 de noviembre de 2024 (en adelante “el Oficio 2”) se le otorgó una prórroga de 10 días hábiles adicionales más el término de la distancia de un (1) día hábil al plazo indicado en “el Oficio”, el cual fue notificado el 11 de noviembre de 2024, siendo que, el plazo para cumplir con lo requerido venció el 28 de noviembre de 2024.

15. Que, es preciso señalar que, hasta la fecha de vencimiento del plazo señalado en “el Oficio 2”, “el administrado” no ha remitido documentación alguna que permita analizar la subsanación de las observaciones realizadas, por lo que corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el Oficio N° 2618-2024/SBN-DGPE-SDDI; debiéndose por tanto declarar inadmisibles sus solicitudes de transferencia interestatal disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

16. Que, queda expedito el derecho de “el administrado” para petitionar nuevamente la transferencia interestatal de “el predio”, en la medida que la presente no constituye un pronunciamiento sobre el fondo, para lo cual deberá tener en cuenta el marco normativo vigente.

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 Preliminar N° 1141-2024/SBN-DGPE-SDDI del 22 de octubre del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 1707-2024/SBN-DGPE-SDDI del 03 de diciembre del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de transferencia predial formulada por el **INSTITUTO PERUANO DEL DEPORTE** representado por su presidente Teodoro Federico Tong Hurtado, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, 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).

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