

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0750-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 6 de septiembre del 2024

VISTO:

El Expediente N.° 980-2023/SBNSDAPE, que contiene la solicitud presentada por la **FEDERACIÓN DEPORTIVA NACIONAL PERUANA DE VELA**, representada por su Presidente Germán Abraham Vásquez Solís Talavera, mediante la cual solicita la **CESIÓN EN USO** del predio de 13 454,10 m², ubicado en la zona oeste del Centro Poblado de Paracas, aproximadamente a 450 metros sur oeste del Desembarcadero Pesquero Artesanal El Chaco, altura del Km. 21 de la Carretera Pisco, distrito de Paracas, provincia de Pisco, departamento de Ica, inscrito en la Partida N.° 11036440 del Registro de Predios de Pisco y anotado con CUS N.° 93057, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales responsable 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 a los predios 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, aprobado por Decreto Supremo N.° 019-2019/VIVIENDA (en adelante “el TUO de la Ley”) y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N.° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);
2. Que, de conformidad con 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 la cual se aprobó el 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 Estatual - SDAPE es la unidad orgánica competente para sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los predios estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, así como para las acciones de saneamiento técnico – legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;
3. Que, mediante el Oficio N.° 454-FDNPV-2023, presentado el 15 de setiembre de 2023 a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia (S.I. N.° 25172-2023), la **FEDERACIÓN DEPORTIVA NACIONAL PERUANA DE VELA** representada por su Presidente Germán Abraham Vásquez Solís Talavera (en adelante “la administrada”) solicitó la cesión en uso del área de 13 319,43, con la finalidad de destinarlo al desarrollo del Centro de Alto Rendimiento de Vela en Paracas y por el plazo de 10 años.

Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** plano de ubicación; **ii)** plano perimétrico; **iii)** memoria descriptiva; **iv)** plan conceptual; y, **v)** Partida N.º 11036440 del Registro de Predios de Pisco;

4. Que, el procedimiento de cesión en uso se encuentra regulado en el Subcapítulo III del Capítulo III del Título II de “el Reglamento”; siendo que el numeral 161.1 del artículo 161 de “el Reglamento” dispone que por la cesión en uso se otorga a un particular el derecho excepcional de usar temporalmente a título gratuito un predio de dominio privado estatal, a efectos que lo destine a la ejecución de un proyecto sin fines de lucro de desarrollo social, cultural, deportivo y/o de forestación que coadyuven a los fines estatales. En forma excepcional, puede constituirse sobre predios estatales de dominio público, siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o de la prestación del servicio público, conforme a lo establecido en el párrafo 90.2 del artículo 90º de “el Reglamento”;

5. Que, el procedimiento y requisitos para la cesión en uso se encuentran desarrollados en los artículos 100 y 153 de “el Reglamento”, de conformidad con el artículo 163 de “el Reglamento”; debiendo tenerse presente que la Directiva N.º DIR-00005-2021/SBN denominada “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de afectaciones en uso de predios de propiedad estatal”, aprobada por la Resolución N.º 0120-2021/SBN (en adelante “la Directiva”), es de aplicación supletoria en el presente procedimiento en mérito a la Segunda Disposición Complementaria Final de “la Directiva”.

6. Que, por otro lado, el artículo 136 de “el Reglamento” establece que la entidad evalúa la solicitud presentada y verifica si se cumplen los requisitos exigidos, de acuerdo al acto de administración que corresponda. De ser el caso, observa la solicitud, requiriendo la aclaración, ampliación o reformulación del pedido y/o la presentación de la documentación complementaria (numeral 136.1, artículo 136 de “el Reglamento”), para lo cual requiere que éstas sean subsanadas dentro de un plazo no mayor de diez (10) días, el cual puede ser prorrogado por el mismo plazo, a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad emite resolución declarando inadmisibles la solicitud y la conclusión del procedimiento (numeral 136.2, artículo 136 de “el Reglamento”);

7. Que, por su parte, el subnumeral 1 del numeral 56.1 del artículo 56 de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia solo es competente para tramitar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia; asimismo, de acuerdo al numeral 76.1 del artículo 76 del citado marco legal, todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente. Por otro lado, respecto de los actos de administración sobre predios estatales, el numeral 137.1 del artículo 137 de “el Reglamento” dispone que luego de la evaluación formal de la solicitud, se procederá a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, así como la libre disponibilidad del mismo;

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, la presente Subdirección evalúa en primer lugar, que la **titularidad de “el área solicitada”** sea propiedad estatal bajo competencia de esta Superintendencia; en segundo lugar, la **libre disponibilidad de “el área solicitada”**; y, en tercer lugar, el **cumplimiento de los requisitos** del procedimiento;

9. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación presentada por “la administrada”, la misma que fue contrastada con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia; producto de lo cual, se emitió el Informe Preliminar N.º 02564-2023/SBN-DGPE-SDAPE, del 01 de octubre de 2023, mediante el cual se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** de la revisión del Geo-Catastro se tiene que las coordenadas UTM en el datum WGS84 presentadas producen un polígono de 13 319,43 m², que corresponde al CUS N.º 93057 inscrito en la partida N.º 11036440 de Oficina Registral de Pisco, sin embargo, a través de la Resolución N.º 0686-2002/SBN-DGPESDAPE, se rectificó el área y linderos del área antes señalada a 13 454,10 m² (“el predio”); por lo que, se tomó dicha área para la evaluación; **ii)** “el predio” recae en 100% sobre el predio inscrito a favor del Estado - SBN en la partida N.º 11036440 del Registro de Predios

de Pisco y registrado en el SINABIP bajo el CUS N.º 93057 y parcialmente en 1 223,32 m² (9,09%) sobre el predio inscrito en la partida N.º 11000873 correspondiente a la Urb. El Golf de Paracas; **iii)** en “el predio” no hay presencia de catastro urbano ni extraurbano; **iv)** el predio” recae sobre la zona de amortiguamiento de la Reserva Nacional de Paracas; **v)** De la base temática de Geocatastro de la SBN, no se aprecia aportado estudio de línea de más alta marea LAM en el ámbito solicitado; no obstante, proyectados los extremos de la LAM aprobada por la Resolución Directoral N.º 1209-2018-MGP/DGCG, presentada por “la administrada” y en tanto no exista estudio que prolongue dicha resolución, se obtendría de manera referencial: 73,52% sobre zona de playa, 13,42% sobre ZDR y 13,05% sobre zona acuática; **vi)** “el predio” esta próximo a infraestructura de servicios eléctricos domiciliarios, de alumbrado público y de servicio de gas natural; **vii)** según el Street View del 2014, el acceso a “el predio” es por una vía que parte de la Av. Paracas; y, **viii)** según las imágenes satelitales del Google Earth de enero 2023, “el predio” es un predio eriazó ribereño al mar, cuyo uso es de acceso a la playa El Chaco y al muelle y de atraque o amarre y zarpado de unidades acuáticas menores de recreo;

10. Que, asimismo, la presente solicitud fue calificada en su aspecto legal; de lo cual, se determinó lo siguiente: **i)** la competencia para otorgar derechos de uso respecto al 73,52% sobre área de playa le corresponde a la Dirección General de Capitanías y Guardacostas – DICAPI, de conformidad con lo señalado en los artículos 10 y 11 del Reglamento de la Ley N.º 26856 (Ley de playas); **ii)** esta Superintendencia no cuenta con competencia para otorgar derechos en relación al 13,05% sobre zona acuática, de acuerdo a los artículos 673 y 681 del Decreto Supremo N.º 015-2014-DE; **iii)** en tal sentido, esta Subdirección sólo podrá evaluar la presente solicitud respecto al área correspondiente al 13,42% sobre zona de dominio restringido; **iv)** esta Subdirección no puede otorgar derechos sobre el área de 1 223,32 m² que se superpone con la partida N.º 11000873 correspondiente a la Urb. El Golf de Paracas, toda vez\ que en el presente caso no se da la antigüedad de la partida del predio estatal requerida en el numeral 95.3 del artículo 95 de “el Reglamento”; **v)** la solicitud la suscribe sólo el presidente de “la administrada”; no obstante, en el certificado de vigencia de poder se señala que el presidente celebrará contratos de uso entre otros conjuntamente con otro miembro de la junta directiva; **vi)** en el formato de solicitud se indica que el proyecto a ejecutar es el “Centro de Alto Rendimiento de Vela de Paracas”; sin embargo, en el plan conceptual y en los documentos adjuntos se indica que la denominación del proyecto es “Primer Parque de Vela del Perú”; y, **vii)** “la administrada” no presentó todos los requisitos señalados en los artículos 100, 153 y 163 de “el Reglamento”;

11. Que, en mérito a la citada evaluación, a través del Oficio N.º 08427-2023/SBN-DGPE-SDAPE, del 02 de noviembre de 2023, esta Subdirección requirió a “la administrada” lo siguiente: **i)** redimensionar el área solicitada, presentando plano perimétrico – ubicación y memoria descriptiva firmados por profesional habilitado, de conformidad con los literales a) y b) del numeral 100.1 del artículo 100 de “el Reglamento”; **ii)** subsanar la solicitud con la intervención de otro miembro de la junta directiva; **iii)** aclarar la denominación del proyecto materia de la presente solicitud; y, **iv)** adjuntar el expediente del proyecto respecto al predio materia de solicitud, de acuerdo a las especificaciones que se detallan en el numeral 153.4 del artículo 153 de “el Reglamento”; habiéndosele otorgado para tal efecto el plazo de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación; bajo apercibimiento de emitirse la resolución que declare inadmisibile la solicitud y la conclusión del presente procedimiento; siendo que conforme es de verse con el acuse de recibo de la casilla electrónica, dicho oficio fue notificado con fecha 13 de noviembre de 2023; por lo que, “la administrada” tenía plazo para subsanar estas observaciones hasta el día 27 de noviembre de 2023;

12. Que, mediante el Oficio N.º 561-FDNPV-2023, presentado el 16 de noviembre de 2023 a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia (S.I. N.º 31582-2023), “la administrada” dentro del plazo otorgado subsanó la solicitud con la intervención de otro miembro de su junta directiva, así como aclaró que la denominación del proyecto materia de la presente solicitud es “Centro de Alto Rendimiento de Vela Paracas” y su abreviatura CAR Vela Paracas; sin embargo, en cuanto a las observaciones de los ítems i) y iv) del Oficio N.º 08427-2023/SBN-DGPE-SDAPE, solicito ampliación del plazo por 10 días útiles adicionales a fin de completar la información del expediente del proyecto en lo que respecta al plano de distribución y memoria descriptiva, los cuales, según señaló, están en proceso de ser ajustados en base a los nuevos límites del área solicitada. Sin perjuicio de las observaciones indicadas en el Oficio N.º 08427-2023/SBN-DGPE-SDAPE, asimismo, se advirtió que en el expediente del proyecto no se ha realizado la descripción del proyecto como tal y que el cronograma de ejecución está incompleto. En tal sentido, en atención a esta petición, mediante el Oficio N.º 09582-2023/SBN-DGPE-SDAPE, del 18 de

diciembre de 2023, esta Subdirección excepcionalmente le otorgó a “la administrada” el plazo de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, para que subsane las citadas observaciones; habiéndose dejado constancia que la documentación a presentar debía formularse respecto al área que se encuentra bajo la competencia de esta Superintendencia y teniendo en cuenta las superposiciones y demás situaciones advertidas; bajo apercibimiento de emitirse la resolución que declare inadmisibile la solicitud y la conclusión del presente procedimiento; siendo que conforme es de verse con el acuse de recibo de la casilla electrónica, dicho oficio fue notificado con fecha 18 de diciembre de 2023; por lo que, “la administrada” tenía plazo para subsanar estas observaciones hasta el día 04 de enero de 2024;

13. Que, conforme es de verse con la revisión realizada al Sistema de Gestión Documental y al Sistema Integrado Documentario de esta Superintendencia, “la administrada” no cumplió con subsanar las observaciones del séptimo párrafo y la última parte del ítem ii) del Oficio N.º 08427-2023/SBN-DGPE-SDAPE dentro del plazo adicional que se le otorgó para tal efecto; por lo que y de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 136.2 del artículo 136 de “el Reglamento”, corresponde hacer efectivo el apercibimiento consignado en el Oficio N.º 09582-2023/SBN-DGPE-SDAPE, del 18 de diciembre de 2023; y, en consecuencia, que esta Subdirección **declare inadmisibile la presente solicitud, dando por concluido el presente procedimiento**; debiéndose archivar una vez haya quedado firme la presente resolución. Sin perjuicio de ello, “la administrada” pueda volver a solicitar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente;

14. Que, en atención a lo expuesto, se debe 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”, “el ROF de la SBN”, la Resolución N.º 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N.º 0869-2024/SBN-DGPE-SDAPE, del 06 de setiembre de 2024;

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de cesión en uso presentada por la **FEDERACIÓN DEPORTIVA NACIONAL PERUANA DE VELA**, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución.

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

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez haya quedado firme 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 por
Carlos Alfonso García Wong
Subdirector
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal