

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 504-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 03 de agosto de 2018

VISTO:

El Expediente N° 109-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **MINISTERIO DE DEFENSA – FUERZA AÉREA DEL PERÚ**, representado por el Director de Administración de Bienes, Coronel FAP Oscar Arturo Rivera Baluarte, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL A TÍTULO GRATUITO** del predio de 11,619.00 m², ubicado en la Avenida Jorge Chávez y el Jirón Vengas, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° 46565452 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 104245, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante la “Ley”), Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, publicado el 03 de junio de 2012 (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 bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante el “ROF” de la SBN), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 Resolución N° 0312-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de mayo de 2017, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, afectó en uso en vía regularización “el predio” a favor del Ministerio de Defensa – Fuerza Aérea del Perú (en adelante el “MINDEF-FAP”), con la finalidad que sea destinado al desarrollo de los fines institucionales de la Fuerza Aérea del Perú (fojas 7-9).

4. Que, mediante escrito denominado NC-69-LADB-N° 039, presentado el 2 de febrero de 2018 (S.I. N° 03626-2018), el “MINDEF-FAP”), solicita la transferencia predial interestatal a título gratuito de “el predio” (fojas 1-4). Para tal efecto, presentó entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple de la Partida Registral N° 46565452 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 5-6); y, **b)** copia simple de la Resolución N° 0312-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de mayo de 2017 (fojas 7-9).



5. Que, como parte de la etapa de calificación, se efectuó el diagnóstico técnico (en gabinete) de “el predio”, el cual quedó registrado en el Informe Preliminar N° 151-2018/SBN-DGPE-SDDI del 15 de febrero de 2018 (fojas 10-11), mediante el cual, entre otros, se concluyó que de las imágenes satelitales del “Google Earth” del 17 de abril de 2017, “el predio” se encuentra totalmente ocupado por una edificación comprendida por el Escuela y Perfeccionamiento – Fuerza Aérea del Perú.

6. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en la Tercera Disposición Complementaria Transitoria del “Reglamento”, según el cual los predios que estén siendo destinados al uso público o que constituyan parte de una infraestructura para la prestación de un servicio público, podrán ser transferidos a título gratuito por la entidad titular o, cuando el bien es de titularidad del Estado, por la SBN, en favor de la entidad responsable de la administración del bien o de la prestación del servicio.

7. Que, el numeral 6.1 de la Directiva N° 005-2013/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la Transferencia Interestatal de Predios del Estado (en adelante la “Directiva”), dispone que en mérito a lo dispuesto por la Tercera Disposición Complementaria Transitoria del “Reglamento”, excepcionalmente, la entidad titular, o la SBN, cuando el bien es de titularidad del Estado, pueden aprobar la transferencia a título gratuito de predios que están siendo destinados a uso público o que sirvan de soporte para la prestación de un servicio público, a favor de la entidad responsable de la administración del bien o de la prestación del servicio público, **para cuyo efecto la entidad solicitante deberá efectuar el sustento respectivo**. En el caso que el solicitante sea el afectatario del predio estatal, deberá acreditar haber cumplido con la finalidad para la cual le fue afectado el predio.

8. Que, de la disposición legal antes glosada, se advierte que los requisitos de procedencia del presente procedimiento son: **a)** el sustento de la finalidad; y, **b)** haber acreditado el cumplimiento de la finalidad para el cual fue afectado “el predio”.

9. Que, en ese sentido, mediante Oficio N° 373-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de febrero de 2018, esta Subdirección solicitó al “MINDEF-FAP” que acredite: **i) la legitimidad para obrar del señor Oscar Arturo Rivera Baluarte, en representación del “MINDEF-FAP” en calidad de Director de Administración de Bienes; ii) la pertinencia de transferir en virtud de la referida tercera disposición complementaria transitoria; y, iii) el sustento por el cual le resulta indispensable contar con su titularidad registral**; otorgándole para ello el plazo de diez (10) días hábiles más un (1) día hábil por el término de la distancia, computados a partir del día siguiente de la notificación del citado oficio, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente, de conformidad con lo establecido en el numeral 7.3 del artículo VII de la “Directiva”, concordado con el inciso 144.1 del artículo 144° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, “Ley del Procedimiento Administrativo General”, aprobado mediante D.S. N.° 006-2017-JUS. Cabe precisar que el citado oficio fue notificado el 23 de febrero de 2018, por lo que **el plazo para subsanar las observaciones vencía el 12 de marzo de 2018** (fojas 13). Asimismo, se comunicó al “MINDEF-FAP” que debía efectuar el cambio de jurisdicción del predio, inscrita su ubicación en el distrito de Barranco, toda vez que lo correcto es el distrito de Santiago de Surco, de acuerdo a los fundamentos expuestos en la Resolución N° 0312-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de mayo de 2017.

10. Que, mediante Oficio denominado NC-69-LADB-N° 129, presentado el 7 de marzo de 2018 (S.I. N° 07927-2018) (fojas 14-15), dentro del plazo correspondiente, el “MINDEF-FAP” remitió la copia certificada de la Resolución Directoral N° 0011 DUGLO, emitido por el Director General de Logística de la FAP, Teniente General FAP, Rodolfo Pereyra Cuneo el 1 de febrero de 2018, mediante el cual se acredita al señor Coronel FAP **Oscar Arturo Rivera Baluarte, como Director de Administración de Bienes** (fojas 16-17); no obstante ello, también solicitó la ampliación de plazo para subsanar las observaciones restantes detalladas en el considerando que antecede, de conformidad con lo establecido en el numeral 7.3 del artículo VII de la “Directiva”.

11. Que, en ese sentido, mediante Oficio N° 656-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de marzo de 2018, se otorgó al “MINDEF-FAP” el plazo adicional de diez (10) días hábiles más un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación del citado oficio (4 de abril de 2018), por lo que **el nuevo plazo para subsanación de observaciones faltantes, vencía el 19 de abril de 2018** (fojas 19).



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 504-2018/SBN-DGPE-SDDI

12. Que, mediante Oficio denominado NC-69-LADB-N° 204, presentado el 9 de abril de 2018 (S.I. N° 12503-2018) (fojas 20-22), dentro del plazo correspondiente, el "MINDEF-FAP" remitió copia del asiento B00001 de la partida registral N° 46565452 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, a través de la cual se acredita el cambio de jurisdicción de "el predio" al distrito de Santiago de Surco; asimismo presenta el sustento para solicitar la transferencia.

13. Que, por lo tanto, corresponde a esta Subdirección determinar si el "MINDEF-FAP" cumple de manera conjunta con dichos requisitos, de acuerdo al desarrollo siguiente:

a) Sustento de la finalidad:

El "MINDEF-FAP" manifiesta haber cumplido con la finalidad para la cual se le otorgó el derecho de afectación en uso de "el predio", toda vez que en éste viene funcionando oficinas destinadas para el desarrollo de sus fines institucionales; no obstante ello, señala que dicho derecho de administración resulta insuficiente debido a que la infraestructura integral se ubica adicionalmente sobre un inmueble que es colindante a "el predio", y tiene la calidad de bien propio del "MINDEF-FAP", tal como se desprende de la partida registral N° 44517906 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 20-22 y 32), por lo que se requiere obtener la titularidad de dominio de "el predio", a fin de efectuar la acumulación de ambos lotes y obtener una sola unidad inmobiliaria, para mejorar la gestión de diversos actos administrativos

b) Acreditar el cumplimiento de la finalidad:

Con la documentación proporcionada por "el MINDEF" como la Partida Registral N° 46565452 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, la Resolución N° 0312-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de mayo de 2017, fotografías de "el predio", a través de las imágenes satelitales del aplicativo "Google Earth", que sirven de apoyo referencial para la evaluación del presente procedimiento administrativo (fojas 20-25), se acreditó que el "MINDEF" viene cumpliendo con la finalidad para la cual solicita la transferencia de "el predio".

Al respecto, es pertinente señalar que el 8 de marzo de 2017, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, llevó a cabo la inspección técnica en "el predio", la cual fue registrada en la Ficha Técnica N° 0300-2017/SBN-DGPE-SDDI del 20 de abril de 2017 (fojas 31), en el cual se constató entre otros que cuenta con todos los servicios básicos; con ocupación por la Fuerza Aérea del Perú identificándose dos (2) sectores: **1) un primer sector ocupado por la Dirección de Reserva y Movilización (DIREM)**, el cual cuenta con material noble y drywall que vienen siendo utilizadas como oficinas administrativas, servicios higiénicos y área de estacionamiento; y, **2) un segundo sector se encuentra ocupado por la Escuela de Capacitación y Perfeccionamiento de la Fuerza Aérea del Perú (ESCAP-FAP)**, el cual cuenta con pabellones de material noble de dos pisos con ambientes destinados a servicios higiénicos, áreas administrativas, jefatura, aulas, auditorio, laboratorio de idiomas y comedor, asimismo se han identificado construcciones que



vienen siendo usadas como área de prevención, planes, subdirección y cafetería. Asimismo, se ubica una cancha de fútbol de grass artificial, patio de honor, pileta, área de depósito y parte del estacionamiento cuenta con un cerco de ladrillo con cerco electrónico, una torre de vigilancia (fojas 31).

14. Que, del resultado de la inspección técnica efectuada a "el predio" y los documentos remitidos, ha quedado demostrado que el "MINDEF-FAP" ha cumplido con sustentar los requisitos de procedencia descritos en el noveno considerando de la presente resolución, por lo que corresponde declarar procedente la solicitud de transferencia predial interestatal a título gratuito a su favor, para que continúe siendo destinado al desarrollo de sus fines institucionales; debiendo precisar que si "el MINDEF-FAP" destina "el predio" a otra finalidad, se revertirá el dominio a favor del Estado, de conformidad con lo establecido en el artículo 69° del "Reglamento".

15. Que, dado que sobre "el predio" recae actualmente el derecho de afectación en uso a favor del "MINDEF-FAP", en mérito de la Resolución N° 0312-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de mayo de 2017, previo a la aprobación de la transferencia interestatal a título gratuito, deberá disponerse su extinción por causal de consolidación de dominio, de conformidad con lo previsto por el numeral 5 del artículo 105° de "Reglamento", concordante con el numeral 6.1 de la "Directiva".

16. Que, de la revisión del aplicativo de procesos judiciales con la que cuenta Superintendencia se advierte que sobre "el predio" no recae ningún proceso judicial (fojas 33).

17. Que, el artículo 68° del "Reglamento" señala que la resolución aprobatoria de la transferencia entre entidades públicas tiene mérito suficiente para su inscripción en los Registros Públicos.

18. Que, sólo para efectos registrales a pesar de tratarse de una transferencia de dominio en el Estado a título gratuito, se fija en S/ 1.00 (uno con 00/100 soles), el valor unitario del inmueble materia de transferencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA y la Resolución N° 014-2017/SBN-SG y el Informe Técnico Legal N° 517-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de julio de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- DECLARAR LA EXTINCIÓN DE AFECTACIÓN EN USO otorgada por Resolución N° 0312-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de mayo de 2017, a favor del **MINISTERIO DE DEFENSA - FUERZA AÉREA DEL PERÚ**, el cual recae sobre el predio de 11,619.00 m², ubicado en la Avenida Jorge Chávez y el Jirón Vengas, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° 46565452 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 104245; por consolidación del dominio a favor del afectatario.

SEGUNDO.- APROBAR la TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL A TÍTULO GRATUITO del predio descrito en el artículo primero de la presente resolución a favor del **MINISTERIO DE DEFENSA - FUERZA AÉREA DEL PERÚ**, en aplicación de la Tercera Disposición Complementaria Transitoria del Reglamento de la Ley N° 29151, para que sigan funcionando las oficinas destinadas al desarrollo de sus fines institucionales; caso contrario se revertirá el dominio del predio a favor del Estado, de conformidad con lo establecido en el artículo 69° del citado Reglamento.

TERCERO.- Disponer la inscripción de la presente resolución en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Regístrese y comuníquese.

POI N° 8.0.2.11
PMJ/reac-jjc



ABOG. PERCY IVÁN MEDINA JIMÉNEZ
Subdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES