



RESOLUCIÓN N° 567-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 09 de septiembre de 2016



VISTO:

El Expediente N° 401-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **FUERZA AÉREA DEL PERÚ**, representada por el Director General de Logística Raúl Hoyos de Vinatea, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL** del área de 6 878,70 m², ubicado en la Mz. K-2, con frente a la calle Las Tiendas, Urbanización Limatambo - Primera Zona, distrito de Surquillo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° 49047677 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 25487, 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”), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 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, y Decreto Supremo N° 009-2013/VIVIENDA, publicado el 01 de agosto de 2013 (en adelante “el Reglamento”) y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2011, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección 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 escrito presentado el 30 de junio de 2015 (S.I N° 14934-2015), la **FUERZA AÉREA DEL PERÚ**, representada por el Director General de Logística Raul Hoyos de Vinatea (en adelante “la FAP”), peticiona la Transferencia Predial Interestatal



de “el predio” (fojas 1 a 5), con la finalidad de ejecutar el proyecto denominado “Hospital FAP II”. Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de la Resolución Suprema N° 792-2014-DE/FAP del 30 de diciembre del 2014, emitida por el Ministerio de Defensa (fojas 7 a 11); **b)** copia simple de la Directiva FAP 20-6 del 22 de mayo del 2015, referente a la Organización de la Dirección General de Logística de la Fuerza Aérea del Perú (fojas 12 a 20); **c)** copia simple del Decreto Supremo N° 032-DE-SG del 13 de junio del 2001 (fojas 21 a 27); **d)** copia simple de la Partida Registral N° 49047677 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 28 a 36); **e)** Plan Conceptual denominado “Anexo A Nuevo Edificio de Consultorios Externos del Hospital Central FAP” (fojas 37 a 43); **f)** copia simple de la Resolución Suprema N° 045-2015-DE/FAP del 6 de febrero del 2015 (fojas 44 a 46); y, **g)** copia simple de la Resolución Directoral S/N del 16 de julio del 2010, emitida por el Comandante de Personal FAP, por el que se aprueba el MOF del Hospital Central FAP (fojas 47 a 50).



4. Que, mediante escrito presentado el 12 de agosto de 2015 (S.I. N° 18521-2015), “la FAP” comunica a esta Superintendencia que la Segunda Sala Especializada en lo Contencioso Administrativo de la Corte Superior de Justicia de Lima, con fecha 23 de abril de 2015, ha expedido la Resolución que confirma la Resolución N° 23 de fecha 10 de junio de 2014, en el proceso judicial seguido por la “FAP” contra la SBN sobre nulidad de resolución (fojas 77):

5. Que, mediante escrito presentado el 25 de noviembre de 2015 (S.I. N° 27943-2015), la “la FAP” presentó la relación del personal militar FAP con discapacidad en acto del servicio que sería beneficiado con la transferencia de “el predio” (fojas 149 a 191).



6. Que, mediante escrito presentado el 6 de julio de 2016 (S.I. N° 17736-2016) (fojas 230), la “FAP” presentó, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia del oficio N° 2008-2005/2016-3JECA-WAL y de la Resolución N° 35 del 07-06-16, expedida por el 3° Juzgado Especializado en lo Contencioso Administrativo, mediante el cual se ordena a los Registros Públicos dar cumplimiento al mandato judicial bajo responsabilidad funcional (fojas 231 a 237); **b)** copia de la Partida Registral N° 49047677 del Registro de Predios de la Oficina registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 238 a 257); **c)** copia de la Partida Registral N° 12287291 del Registro de Predios de la Oficina registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 249 a 257); **d)** copia de la Carta Notarial N° 138492 del 30 de junio de 2016, cursada a la Empresa Hipermercados Metro (fojas 258 y 259); y, **e)** copia del oficio dirigido al Procurador Público FAP(fojas 260).

7. Que, el artículo 62° del “Reglamento” prescribe que la transferencia de predios estatales es la traslación de dominio a título gratuito u oneroso de predios del dominio privado estatal, que se realiza entre las entidades conformantes del Sistema. Asimismo, cabe acotar que dicho procedimiento ha sido desarrollado por la Directiva N° 005-2013/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la transferencia interestatal de predios del Estado”, aprobada por Resolución N° 067-2013/SBN, del 19 de setiembre de 2013 (en adelante “la Directiva”), cuyos requisitos se encuentran descritos en el numeral 15) del Texto Único del Procedimiento Administrativo de esta Superintendencia aprobado por Decreto Supremo N° 021-2012-VIVIENDA (en adelante TUPA de la SBN).



8. Que, el numeral 7.2) de “la Directiva” establece que esta Subdirección: “(...) procederá a verificar que el terreno solicitado **sea efectivamente de libre disponibilidad**, debiendo tener en cuenta para tal efecto la condición jurídica del predio y su no inclusión dentro de un régimen legal especial para la administración o disposición del mismo”. Asimismo, el tercer párrafo prescribe que: “Si el predio no es de libre disponibilidad o si la entidad en uso de sus discrecionalidad, considera no acceder a la petición de transferencia, dará por concluido el trámite, notificándose su decisión al administrado”.



RESOLUCIÓN N° 567-2016/SBN-DGPE-SDDI



9. Que, por otro lado, el numeral 7.3) de “la Directiva N° 005-2013/SBN” establece que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, en el caso de la SBN, verificará la documentación presentada, y de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, proceda a aclarar, precisar o reformular su pedido o a presentar los documentos complementarios a los adjuntados, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada la solicitud.

10. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes 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 bienes de su propiedad.



11. Que, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativo la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

12. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa 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 de éste, y en tercer orden, que quien lo solicite sea una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales, facultada para realizar el proyecto para el cual pretenda la transferencia, y en cuarto orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal); de conformidad con nuestro “Reglamento”, TUPA, la “Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

13. Que, de la revisión de la Partida Registral N° 49047677 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, se aprecia que “el predio” ha sido adquirido por el Estado en concepto del 2% reglamentario que le corresponde (aporte reglamentario). Asimismo, se advierte que, mediante Resolución Suprema N° 394-72-VI-DB del 28 de junio de 1972, el Ministerio de Vivienda afectó en uso “el predio” a favor del Ministerio de Aeronáutica, hoy Fuerza Aérea del Perú - FAP, con la finalidad de que lo destine a la construcción del local que centralice sus servicios asistenciales.



14. Que, al respecto, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, mediante Resolución N° 813-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 7 de septiembre de 2016, ha indicado que “(...) se mantiene la afectación en uso a favor de la Fuerza Aérea del Perú, otorgada mediante la Resolución Suprema N° 349-72-VI-DB, de fecha 28 de junio de 1972, sin perjuicio de las acciones de supervisión periódicas que en el futuro esta

Superintendencia deba realizar sobre el predio materia de análisis, a efectos de verificar el cumplimiento de la finalidad para la cual fue entregado el predio de propiedad del Estado”.



15. Que, en virtud de lo expuesto, “el predio” constituye un **aporte reglamentario** y además se encuentra **afectado en uso** a favor del Ministerio de Defensa – Fuerza Aérea del Perú, por lo que es un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, según lo dispuesto en el artículo 73° de la Constitución Política del Perú¹, concordado con el literal a) del numeral 2.2) del artículo 2° de “el Reglamento”².

16. Que, de conformidad con lo expuesto en los considerandos décimo tercero al décimo quinto de la presente resolución, ha quedado demostrado que “el predio” constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible; razón por la cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia; por tanto la pretensión de “el administrado” debe ser declarada improcedente, y debe disponerse el archivo del presente expediente, una vez consentida esta resolución.

17. Que, es oportuno acotar que “la FAP” tiene previsto ejecutar un proyecto denominado “Hospital FAP II”, por lo que “el predio” deberá mantener la condición de un bien de dominio público, máxime si se tiene en consideración que el mismo se encuentra afectado en uso, conforme a lo indicado en el décimo tercer considerando.



18. Que, siendo así, es oportuno acotar que la Subdirección de Normas y Capacitación se ha pronunciado en el siguiente sentido respecto de la afectación en uso a través del Informe N° 095-2015/SBN-DNR-SDNC del 25 de junio de 2015:

“(…) la afectación en uso es un derecho real que permite a la entidad afectataria desarrollar sus actividades para las cuales ha sido otorgado el predio estatal, pudiendo efectuar todos los actos de administración que conlleven al cumplimiento de su finalidad, los cuales incluyen la realización de mejoras (obras) en el predio, suscribir la respectiva declaratoria de fábrica, así como documentos públicos o privados referidos a los actos de administración del predio, **e incluso da la posibilidad de desarrollar proyectos de inversión sobre dicho inmueble,** con la única restricción de no desnaturalizar la finalidad para la cual fue otorgado.

A mayor abundamiento, cabe citar lo dispuesto por el literal 2.15 de la Directiva N° 005-2011-SBN, que regula los “Procedimientos para el otorgamiento y extinción de la afectación en uso de predios de dominio privado estatal, así como para la regulación de afectaciones en uso de predios de dominio público”, según el cual, es factible que las entidades afectatarias, de manera excepcional y temporal, puedan otorgar “derechos de uso” sobre los predios afectados a su favor, con la finalidad de obtener recursos que deben ser destinados exclusivamente al mantenimiento y conservación del bien a su cargo, a la mejora del servicio o al pago de los tributos que correspondan, debiendo comunicar tal acto a la entidad propietaria o administradora del predio.

En ese orden de ideas, es de resaltar que, **a través de la afectación en uso, se otorga toda la seguridad jurídica necesaria para que la entidad afectataria pueda ejecutar las acciones que crea conveniente para brindar un mejor servicio público a favor de la población de acuerdo a su normatividad vigente, sin más limitación que las mencionadas,** así como la imposibilidad de disponer del predio, al tratarse de un bien de dominio público (...).”.



De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N°

¹ **Artículo 73.-** Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

² a) **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 567-2016/SBN-DGPE-SDDI



007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 005-2013/SBN, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y, el Informe Técnico Legal N° 0673-2016/SBN-DGPE-SDDI del 9 de septiembre de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **FUERZA AÉREA DEL PERÚ**, representada por el Director General de Logística Raul Hoyos de Vinatea, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

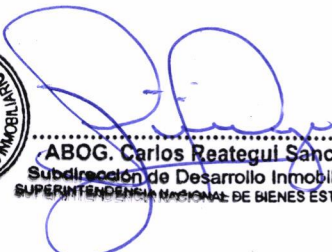


Artículo 2°.- **DISPONER** el archivo definitivo del presente expediente, una vez consentida esta resolución.

Regístrese y comuníquese.-

CRS/SAC-JECC
P.O.I. 5.2.2.8




ABOG. Carlos Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES