

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0051-2025/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 28 de enero del 2025

**VISTO:**

El Expediente N.° **825-2024/SBNSDAPE** que sustenta el procedimiento de, **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada al **MINISTERIO DE DEFENSA – FUERZA AÉREA DEL PERÚ** por causal de incumplimiento de la finalidad respecto del predio de **611 110,02 m<sup>2</sup>**, que forma parte de un predio de mayor extensión, denominado Requitadero Portachuelo de Manchay, ubicado en el distrito de Cieneguilla, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N.° 07060163 del Registro de Predios de Lima, registrado con CUS N.° 25704 (en adelante, “el predio”); y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado 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 N.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>1</sup>, aprobado por el Decreto Supremo N.° 019-2019-VIVIENDA (en adelante el “TUO de la Ley”), su Reglamento<sup>2</sup>, aprobado por el Decreto Supremo N.° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 49° y 50° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución N.° 0066-2022/SBN del 22 de septiembre del 2022, con el cual se aprueba 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 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;

**Respecto a los antecedentes de “el predio”**

3. Que, mediante Resolución Suprema N.° 141-DBN del 22 de noviembre de 1962, el entonces Ministerio de Hacienda y Comercio dispuso inicialmente la afectación en uso del área de **800 000,00 m<sup>2</sup>** a

<sup>1</sup> Aprobado por el Decreto Supremo N.° 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 09 de julio de 2019.

<sup>2</sup> Aprobado por el Decreto Supremo N.° 008-2021-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 11 de abril de 2021.

favor Ministerio de Aeronáutica, hoy **MINISTERIO DE DEFENSA - FUERZA ÁREA DEL PERÚ** (en adelante, “**el afectatario**”), con la finalidad de que se destine al funcionamiento de un **Campo de Aterrizaje**, según consta inscrito en el Asiento 00002 del Folio N.º 336 que continúa en la Partida N.º 07060163 del Registro de Predios de Lima;

4. Que, en virtud de la Resolución Suprema N.º 100-DBN del 25 de noviembre de 1963, se efectuó la primera inscripción de dominio a favor del Estado Peruano respecto del área indicada en el considerando precedente, conforme consta en el Asiento 00001 del Folio N.º 335, el cual continúa en la Partida N.º 07060163 del Registro de Predios de Lima;

5. Que, mediante Resolución N.º 001-2001/SBN-GO-JAR del 27 de diciembre de 2001, se dispuso la extinción parcial de la afectación en uso de un área de 188 452.98 m<sup>2</sup>, según consta inscrito en el asiento B00001 de la partida N.º 07060163. Asimismo, esta última área fue independizada en virtud del Oficio N.º 12229-2010/SBN-GO-JAR del 3 de septiembre de 2010, suscrito por la entonces Jefa de Adquisiciones y Recuperaciones de esta Superintendencia, según consta inscrito en el Asiento E00001 de la referida partida, quedando un área registral de **611 547,02 m<sup>2</sup>**, conforme obra inscrita en el Asiento B00002 de la citada partida registral;

6. Que, mediante Resolución N.º 1229-2019/SBN-DGPE-SDS del 18 de diciembre de 2019 (en adelante, “la Resolución”), se resolvió extinguir parcialmente la afectación en uso otorgada a “el afectatario” respecto de un área de 437,00 m<sup>2</sup>, así como su independización y transferencia a favor del **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL**, en el marco del Decreto Legislativo N.º 1192, “Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de Inmuebles, Transferencia de Inmuebles de Propiedad del Estado, Liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura”;

#### ***Respecto del procedimiento de extinción de la afectación en uso de “el predio” por causal de incumplimiento de la finalidad***

7. Que, mediante Memorándum N.º 02531-2024/SBN-DGPE-SDS del 28 de octubre de 2024, la Subdirección de Supervisión (en adelante “la SDS”), remitió el Informe de Supervisión N.º 00374-2024/SBN-DGPE-SDS del 25 de octubre de 2024 (en adelante “Informe de Supervisión”), respecto del **área de 611 110,02 m<sup>2</sup>**, que forma parte de “el predio”. Mediante dicho informe, “la SDS” concluyó que, “el afectatario” viene incumpliendo con la finalidad asignada al área de **611 110,02 m<sup>2</sup> (en adelante “el área)**, toda vez que, no se ha evidenciado la existencia de ninguna obra que esté destinada al funcionamiento de un Campo de aterrizaje;

8. Que, el procedimiento administrativo de extinción de la afectación en uso, se encuentra regulado en el artículo 155º de “el Reglamento”, el numeral 6.4.1) y siguientes de la Directiva N.º 00005-2021/SBN denominada “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de afectaciones en uso de predios de propiedad estatal” (en adelante “la Directiva”), en concordancia con la Directiva N.º 003-2021/SBN, denominada “Disposiciones para la Supervisión de predios estatales” (en adelante “Directiva de Supervisión”);

9. Que, los numerales 6.4.1.3 y siguientes de “la Directiva”, señalan que el inicio del procedimiento administrativo de extinción de la afectación en uso se produce con la inspección técnica intempestiva que la entidad propietaria o administradora del predio, a través de la unidad de organización competente, a fin de determinar la situación física y legal del mismo, así como su adecuada utilización y cautela de acuerdo con los fines para los que fue dado la afectación en uso. Tratándose de predios del Estado bajo administración de la SBN, el procedimiento para la extinción de la afectación en uso está a cargo de la SDAPE, se inicia cuando recibe el Informe de Supervisión de la SDS; asimismo la renuncia de la afectación en uso está a cargo de la SDAPE;

10. Que, las causales de extinción se encuentran reguladas en el artículo 155º de “el Reglamento”, tales como: **a) incumplimiento de su finalidad**; b) incumplimiento de la obligación impuesta para la presentación del expediente del proyecto; c) vencimiento del plazo de la afectación en uso; d) renuncia de

la afectación; e) extinción de la entidad afectataria; f) consolidación de dominio; g) cese de la finalidad; h) decisión unilateral y de pleno derecho por parte de la entidad por razones de interés público; i) incumplimiento reiterado del pago de los tributos que afectan al predio; j) otras que determine por norma expresa. A ello, se debe agregar, aquellas obligaciones que emanan del título de afectación en uso (acto administrativo);

11. Que, para la evaluación del presente caso de extinción de la afectación en uso, debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el Decreto Supremo N.º 024-90-DE/SG del 26 de junio de 1990, el cual dispone que: *“(…) los inmuebles de propiedad del Estado afectados a Institutos de las Fuerzas Armadas o específicamente a sus servicios, así como a los demás organismos competentes de la estructura orgánica del Ministerio de Defensa, solo serán utilizados para el fin materia de su afectación, son intangibles y que los ministerios, reparticiones del Estado, Gobiernos Regionales, Gobiernos locales y demás organismos descentralizados, ante denuncias de pedidos agrícolas, mineras y desafectación de predios rústicos y urbanos al Ministerio de Defensa, se abstendrán de tramitar los expedientes si no cuentan con la opinión favorable del Ministerio de Defensa.”;*

12. Que, en el "Informe de Supervisión", la SDS señaló que, a través del Informe Preliminar N.º 00446-2024/SBN-DGPE-SDS del 18 de octubre de 2024, se realizó el análisis técnico-legal preliminar de "el área", concluyendo lo siguiente: i) El titular registral es el Estado Peruano, tal como se desprende de la Partida N.º 07060163 del Registro de Predios de Lima; ii) De las imágenes satelitales disponibles de Google Earth de los años 2018, 2020, 2022 y 2024, se observó que el citado bien se encuentra parcialmente ocupado por diversas edificaciones, cuyas características físicas no es posible determinar, aparentemente con fines de vivienda, emplazadas en un tramado urbano donde se aprecian vías internas y espacios abiertos, aparentemente destinados a plazas y campos deportivos; iii) Con Memorandum N.º 02079-2024/SBN-PP del 11 de octubre de 2024, emitido por la Procuraduría Pública de la SBN, se advierte la existencia de dos (2) procesos penales, por lo que las actuaciones de supervisión no interfieren con dichos procesos, puesto que estos no están orientados a cuestionar el derecho de propiedad; por lo que se verificó que no existe causal de impedimento para continuar con las actuaciones de supervisión contempladas en la "Directiva de Supervisión";

13. Que, asimismo, "la SDS" indicó en su "Informe de Supervisión" que, desde la última inspección técnica en campo realizada en el año 2018 (Ficha Técnica N.º 1517-2018/SBN-DGPE-SDS del 27 de noviembre de 2018), la situación física de "el área" se mantiene con ocupaciones, en su mayoría por edificaciones con fines de vivienda, lo cual coincide con las imágenes satelitales de los años 2020, 2022 y 2024, tal como fue recogido en el Informe Preliminar N.º 00446-2024/SBN-DGPE-SDS del 18 de octubre de 2024. Por lo tanto, conforme a lo señalado por "la SDS", dicha información se considera suficiente para determinar que "el afectatario" está incumpliendo con la finalidad de destinar el área al funcionamiento de un Campo de Aterrizaje;

14. Que, "la SDS" indicó que, mediante Oficio N.º 01611-2024/SBN-DGPE-SDS del 4 de octubre de 2024, notificado a través de su mesa de partes el 9 de octubre de 2024, comunicó a "el afectatario" el inicio de las actuaciones de supervisión contenido en el Expediente N.º 429-2024/SBNSDS, sobre el acto administrativo de afectación en uso que tiene a su favor. Asimismo, se le requirió para que en un plazo de diez (10) días hábiles remita información respecto al cumplimiento de la finalidad asignada; siendo que, a través del Oficio N.º NC-69-DGLO-LADB-BI- N.º 0321 (Solicitud de Ingreso N.º 30699-2024), recibido el 23 de octubre de 2024, "el afectatario" solicitó que se le ampliara el plazo para remitir la información requerida, por lo que a través del Oficio N.º 01686-2024/SBN-DGPE-SDS del 24 de octubre de 2024, notificado a través de su mesa de partes el 31 de octubre de 2024 "la SDS" le otorgó la ampliación de plazo de siete (7) días hábiles adicionales para remitir la información requerida. No obstante, "el administrado" no brindó respuesta al documento precitado;

15. Que, "la SDS" con el Memorandum N.º 02339-2024/SBN-DGPE-SDS del 4 de octubre de 2024, solicitó a esta Subdirección que informe si ante un posible procedimiento de cierre de partida, por duplicidad registral entre "el predio" y la Partida N.º 11056781 del Registro de Predios de Lima, de titularidad de la Comunidad Campesina Collanac, se vería afectado el predio del Estado; en atención a ello, mediante Memorandum N.º 04476-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de octubre de 2024, esta Subdirección comunicó, entre otros, que ante un posible pedido de cierre de partidas por duplicidad registral, no correspondería que

la SUNARP proceda con el cierre parcial del predio del Estado, al ser éste de mayor antigüedad, por tanto el mismo no se vería afectado. Asimismo, en el citado "Informe de Supervisión" indicó que, de la consulta en el "Visor de Mapas de la SUNARP" se identificó que "el área" se encuentra parcialmente superpuesta (mínimamente) con los predios inscritos a favor de terceros en las Partidas Nros. 11076582 y 11935343 del Registro de Predios de Lima; sin embargo, dichos polígonos son referenciales;

16. Que, través del Oficio N.º 01659-2024/SBN-DGPE-SDS del 17 de octubre de 2024, notificado a través de su mesa de partes el 21 de octubre de 2024, "la SDS" solicitó a la Municipalidad Distrital de Cieneguilla, información acerca del cumplimiento del pago de los tributos municipales que afectan a "el área", para lo cual se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles para remitir dicha información. A través del Memorándum N.º 0078-2025/SBN-DGPE-SDS del 15 de enero de 2025, "la SDS" remite el Oficio N.º 080-2024-MDC/GA presentado ante esta Superintendencia el 6 de enero de 2025 (S.I. N.º 00384-2025) con el cual la citada comuna indica que, no existe declaración jurada presentada por "el afectatario";

### **Respecto a la competencia de la SBN**

17. Que, el subnumeral 8 del numeral 3.3 del artículo 3º de "el Reglamento" define a un "predio estatal" como: *"una superficie cerrada por un polígono que comprende el suelo, subsuelo y sobresuelo, bajo titularidad del Estado o de una entidad que conforma el SNBE, tales como terrenos, áreas de playa, islas, y otros de dominio privado y de dominio público. Incluye los terrenos estatales con edificaciones construidas por particulares para fines privados, que no forman parte del SNA, es decir, que no se encuentran bajo administración de alguna entidad estatal, independientemente del título jurídico en virtud del cual lo ejercen; ni tampoco están destinados al cumplimiento de sus fines, tales como sedes institucionales, archivos, almacenes, depósitos, oficinas, entre otros, independientemente de su uso efectivo";*

18. Que, de conformidad al artículo 4º del Reglamento del Decreto Legislativo N.º 1439<sup>3</sup>, concordante con el literal f) del artículo 5º de la Directiva N.º 0002-2021- EF/54.01, se desprende que un bien será considerado como un bien inmueble dentro del ámbito del Sistema Nacional de Abastecimiento - SNA, cuando se cumplan – de manera concurrente - las siguientes condiciones: i) cuente con edificaciones, ii) se encuentre bajo la administración de una entidad pública, independientemente del título jurídico en virtud del cual la ejercen; y, iii) se encuentre destinado al cumplimiento de sus fines, independientemente de su uso efectivo;

19. Que, la Subdirección de Normas y Capacitaciones a través del Informe N.º 00139-2024/SBN-DNR-SDNC del 13 de mayo de 2024, se pronunció respecto la diferenciación de predios estatales y bienes inmuebles en función al criterio del perímetro y precisión de alcances del párrafo 8.5 del artículo 8 de "el Reglamento"; en ese contexto, señaló entre otros, lo siguiente: *"numeral 3.33 (...) en ningún caso permiten comprender dentro del área considerada como bien inmueble aquellas secciones con edificaciones construidas y ocupadas por particulares para fines privados; estas secciones indudablemente tienen la condición de predios estatales, en aplicación del inciso 8 del párrafo 3.3 del artículo 3 del Reglamento de la Ley N.º 29151";* corroborándose que "el predio" al encontrarse ocupado y bajo la administración de un particular es considerado como "predio estatal" bajo competencia de esta Superintendencia;

20. Que, en consecuencia, conforme a lo señalado en el "Informe de Supervisión", se menciona que, a través de la inspección de campo realizada en "el área" la misma que se realizó el 21 de noviembre de 2018 por profesionales de "la SDS", se verificó que este se encuentra parcialmente ocupado por terceros, identificándose a las siguientes asociaciones de vivienda: i) "Asociación Centro Poblado El Portal de Nueva Victoria"; ii) "Asociación de Vivienda Nueva Juventud de Cieneguilla"; y iii) "Asociación de Vivienda Estrellitas de Cieneguilla", quienes ocuparían parte del predio con fines de vivienda. Además, se advirtió un área utilizada como botadero y áreas sin ocupación. Dicha situación física es similar a lo advertido en las imágenes satelitales disponibles de Google Earth de los años 2018, 2020, 2022 y del 5 de marzo de 2024, en donde se observa que el predio se ubica dentro de un entorno urbano en proceso de consolidación, ocupado parcialmente por diversas edificaciones aparentemente con fines de vivienda, emplazadas en un tramado urbano cuadrangular donde se aprecian vías internas de trocha carrozable y espacios abiertos, aparentemente destinados a plazas y campos deportivos. Las ocupaciones, a lo largo de la revisión de las

<sup>3</sup> Decreto Supremo N.º 217-2019-EF, que aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo N.º 1439, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento

imágenes satelitales de los años 2018, 2020, 2022 y 2024, han sido progresivas a través de los años, incrementándose sobre las áreas libres que quedaban en "el área". Asimismo, el Street View de junio de 2022 muestra que el bien estatal se encuentra ocupado por edificaciones en su mayoría construidas con material noble (ladrillo y bloquetas) de 1 y 2 niveles, aparentemente con el uso de vivienda y vivienda-comercio, **sin que se evidencie la existencia de ninguna obra destinada al funcionamiento de un Campo de Aterrizaje;**

21. Que, conforme a lo señalado, se ha verificado que "el área" se encuentra ocupada por terceros, quienes han realizado edificaciones precarias y de material noble, las cuales son utilizadas para fines habitacionales. Asimismo, se ha constatado que algunas zonas de dicha área han sido destinadas a espacios comunes, tales como parques y campos deportivos, así como a un botadero de basura. En consecuencia, según lo indicado en la inspección técnica, el área está siendo administrada por terceros, lo que implica que no está siendo utilizada para el fin para el cual fue originalmente destinada. Por lo tanto, no se encuentra dentro del ámbito del Sistema Nacional de Abastecimiento, correspondiendo a esta Superintendencia continuar con las actuaciones pertinentes;

### ***Respecto a la opinión favorable del Ministerio de Defensa al procedimiento de extinción***

22. Que, esta Subdirección luego de la evaluación correspondiente, dispuso el inicio del presente procedimiento administrativo, teniendo presente la normativa especial que regula al Sector Defensa. En ese sentido, el artículo 2º Decreto Supremo N.º 024-DE-SG del 14 de julio de 1990, establece que se declara intangible los inmuebles afectados a los institutos de las Fuerzas Armadas y demás Organismos componentes de la estructura orgánica del Ministerio de Defensa en todo el territorio nacional, con la finalidad de garantizar su propiedad y posesión directa, evitando con ello pretensiones de terceros. Asimismo, el artículo 3º de la referida norma, indica que los Ministerios, Reparticiones del Estado, Gobiernos Regionales, Gobiernos Locales y demás Organismos Descentralizados ante pedidos de denuncias agrícolas, mineros y de desafectación de predios rústicos y urbanos afectados al Ministerio de Defensa, se abstendrán de tramitar los expedientes si no cuentan con la opinión favorable del Ministerio de Defensa;

23. Que, mediante Oficio N.º 08718-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de octubre de 2024 (en adelante "el Oficio 1") remitido al Comandante General de la Fuerza Área del Perú (en adelante "la FAP"), se realizó la imputación de cargos por incumplimiento de la finalidad, requiriendo que se sirva a presentar los descargos que considere pertinentes relacionado a los hechos imputados, y, de ser el caso, la conformidad del Ministerio de Defensa. Para tal caso se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles, a partir del día siguiente de su notificación, de acuerdo al numeral 6.4.4) de "la Directiva" y el numeral 172.2 del artículo 172 del "TUO de la LPAG", bajo apercibimiento de continuar con la evaluación de la extinción de afectación en uso con la información que se cuenta a la fecha. El citado oficio fue debidamente notificado mediante la mesa de partes virtual de "la FAP" el 04 de noviembre de 2024, por lo que el plazo para emitir los descargos solicitados vencía el 27 de noviembre de 2024;

24. Que, mediante Oficio N.º 08831-2024/SBN-DGPE-SDAPE, de fecha 31 de octubre de 2024 (en adelante "el Oficio 2"), remitido al Director de la Dirección General de Administración del Ministerio de Defensa (en adelante el "MINDEF"), se le comunicó que, conforme al Decreto Supremo N.º 024-90-DE/SG, de fecha 28 de junio de 1990, para que esta Superintendencia pueda evaluar la extinción de la afectación en uso respecto de "el predio", es necesario que se emita una opinión favorable que permita continuar con el procedimiento de extinción. En tal sentido, se trasladó "el Oficio 1" para su conocimiento y se otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, contados a partir del día siguiente de la recepción del presente conforme a lo dispuesto por el numeral 46.1 del artículo 46º del "Reglamento", en concordancia con el numeral 4 del artículo 143º del "TUO de la LPAG". El citado oficio fue debidamente notificado a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad (PIDE) el 31 de octubre de 2024, por lo que el plazo para la emisión de los descargos solicitados vencía el 19 de noviembre de 2024;

25. Que, mediante el Oficio N.º 02026-2024-MINDEF/URD-DGA, presentado el 26 de noviembre de 2024 (Solicitud de Ingreso N.º 34762-2024), el señor Agripino Teodoro Llalihuaman Antúnez, Director de la Dirección General de Administración del Ministerio de Defensa en respuesta al "Oficio 2" señaló, entre otros que, el Director General de Logística ha otorgado conformidad para que se prosiga con la extinción de la afectación en uso mencionada, en virtud de las funciones concedidas en el inciso c) del artículo 3º del

Decreto Supremo N.º 032-2001-DE/SG, que aprueba el Reglamento de Administración de la Propiedad Inmobiliaria del Sector Defensa;

26. Que, mediante el Oficio EXTRA FAP N.º 000178-2024-DIGLO/FAP, presentado el 27 de noviembre de 2024 (Solicitud de Ingreso N.º 34806-2024), el señor Víctor Díaz Pacheco, Director General de Logística de la "FAP", brindó respuesta al "Oficio 1" y señala que, a través del Oficio EXTRA FAP N.º 003883-2024-SECRE/FAP del 21 de noviembre de 2024, se dio conformidad al procedimiento de extinción de la afectación en uso de "el área";

27. Que, mediante el Oficio N.º 09970-2024/SBN-DGP-SDAPE del 10 de diciembre de 2024 (en adelante, "el Oficio 3"), dirigido al Director General de Logística de la "FAP", se comunicó, entre otros, que mediante el Oficio N.º 02026-2024-MINDEF/URD-DGA, presentado el 26 de noviembre de 2024 (Solicitud de Ingreso N.º 34762-2024), el Director General de Administración del Ministerio de Defensa emitió opinión favorable para que se continúe con el procedimiento de extinción. Por lo tanto, dicho Ministerio comunicó a esta Subdirección su conformidad para que se continúe con el trámite correspondiente. El citado documento fue debidamente notificado mediante la Mesa de Partes Virtual el 11 de diciembre de 2024, conforme a la Correspondencia - Cargo N.º 20336-2024/SBN-DGPE-UTD;

28. Que, mediante el Oficio EXTRA FAP N.º 000201-2024-DIGLO-LADB/FAP, presentado el 27 de diciembre de 2024 (Solicitud de Ingreso N.º 38034-2024), el señor Víctor Díaz Pacheco, Director General de Logística de la "FAP", brinda respuesta al "Oficio 3", en el cual señala que, en su calidad de Director General de Logística de la FAP y en virtud de las funciones que le competen de acuerdo con el inciso c) del artículo 3º del Decreto Supremo N.º 032-2001-DE-SG, del 24 de junio de 2001, que aprueba el Reglamento de Administración de la Propiedad Inmobiliaria del Sector Defensa, procede a ratificar la conformidad manifestada en el Oficio EXTRA FAP N.º 003883-2024-SECRE/FAP del 21 de noviembre de 2024, para que se proceda con la extinción del derecho de afectación en uso respecto de "el área";

29. Que, en consecuencia, de lo expuesto en los párrafos precedentes, se ha verificado que tanto "el afectatario" como el "MINDEF" han emitido una opinión favorable para continuar con el procedimiento de extinción de la afectación en uso respecto de "el área", de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Supremo N.º 024-90-DE/SG, de fecha 26 de junio de 1990;

### **Respecto a la extinción de la afectación en uso**

30. Que, de la revisión de la documentación remitida por la "SDS", se verificó que el área materia de extinción de la afectación en uso es de **611 110,02 m<sup>2</sup> ("el área")**; sin embargo, de la lectura de la partida registral N.º 07060163 del Registro de Predios de Lima y de la revisión del Registro CUS N.º 25704, el área registral inscrita corresponde a un área de **611 547,02 m<sup>2</sup> ("el predio")**. En ese sentido, a través del Memorándum N.º 05399-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de diciembre de 2024, se solicitó a la "SDS" que remita el plano perimétrico con las coordenadas UTM del (de las) área(s) materia(s) de incumplimiento de la finalidad, con sus respectivas memorias descriptivas, todo ello de conformidad con la "Directiva de Supervisión", con la finalidad de que esta Subdirección prosiga con la evaluación de la extinción parcial de la afectación;

31. Que, mediante Memorándum N.º 02894-2024/SBN-DGPE-SDS del 12 de diciembre de 2024, la "SDS" indicó que, conforme a lo señalado en el "Informe de Supervisión", se prescindió de la inspección técnica, toda vez que, desde la última inspección realizada en el año 2018, la situación física de "el área" se mantiene con ocupaciones, por lo que se contaba con información suficiente para determinar que "el afectatario" viene incumpliendo con la finalidad asignada. En tal sentido, no corresponde la elaboración de algún plano, toda vez que, de conformidad con lo señalado en el inciso ii) del literal b) del subnumeral 6.2.2 del numeral 6.2 de la "Directiva de Supervisión", el plano de diagnóstico y/o perimétrico-ubicación únicamente se emite cuando se constate la ocupación parcial de terceros en el predio o se verifique el incumplimiento parcial de la finalidad del acto o de la obligación;

**32.** Que, asimismo, mediante Memorándum N.º 05504-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de diciembre de 2024, se hizo de conocimiento de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, "la SDDI") que se está evaluando la extinción de la afectación en uso de "el área", por lo que, con la finalidad de continuar con el procedimiento respectivo es necesario que se identifique plenamente la ubicación del área que fue materia de extinción y transferencia a favor de "SEDAPAL", dado que dicho acto no obra inscrito en la partida registral N.º 07060163 del Registro de Predios de Lima; en tal sentido, se solicitó que se indique: a) si se han realizado acciones contundentes para la inscripción de "la Resolución"; b) además que, remita la información técnica donde se identifique el área que fue materia de transferencia a favor de "SEDAPAL", a fin de que se evalúe su exclusión del procedimiento administrativo de extinción de la afectación en uso;

**33.** Que, sin perjuicio de lo indicado en el párrafo precedente, mediante Oficio N.º 10303-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de diciembre de 2024 (en adelante, "el Oficio"), se solicitó a "SEDAPAL" que indique si viene gestionando la inscripción de "la Resolución". Asimismo, se le solicitó remitir la información técnica (plano perimétrico - ubicación y memoria descriptiva) que permita identificar el área que fue materia de transferencia; para lo cual se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación, de conformidad con lo establecido en el numeral 4 del artículo 143º y el numeral 1 del artículo 144º del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante, el "TUO de la LPAG"), a fin de que remita la información solicitada. El citado documento fue debidamente notificado mediante la Mesa de Partes Virtual el 19 de diciembre de 2024, conforme consta en la Correspondencia – Cargo N.º 20977-2024/SBN-DGPE-UTD por lo que el plazo otorgado venció el 10 de enero de 2025 sin que la citada entidad remita la información solicitada conforme consta en el reporte del Sistema Integrado Documentario (SID) del 27 de enero de 2025;

**34.** Que, mediante Memorándum N.º 03544-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de diciembre de 2024, "la SDDI" brinda respuesta a la solicitud de información realizada por esta Subdirección, señalando lo siguiente:

**34.1.** En cuanto a las acciones conducentes para la inscripción de la Resolución N.º 1229-2019/SBN-DGPE-SDDI, indicó que mediante Oficio N.º 03307-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de septiembre de 2022, solicitó la inscripción de "la Resolución" ante la Oficina Registral de Lima. Sin embargo, el título fue observado situación que fue comunicada a "SEDAPAL" mediante el Oficio N.º 05013-2022/SBN-DGPE-SDDI del 07 de diciembre de 2022, solicitándole se sirva subsanar las observaciones en un plazo de diez (10) días hábiles. Al no obtener respuesta, mediante el Oficio N.º 00199-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de enero de 2023, se reiteró a "SEDAPAL" las observaciones advertidas y se otorgó un nuevo plazo de diez (10) días hábiles. Al no recibir respuesta, se procedió a archivar el Expediente N.º 956-2019/SBNSDDI, dejando a "SEDAPAL" la responsabilidad de continuar con el proceso de inscripción.

**34.2.** En cuanto a remitir información técnica donde se identifique el área que fue materia de transferencia a favor de "SEDAPAL", remite el plano perimétrico – ubicación (Lámina N.º U1) y la memoria descriptiva correspondiente, los cuales fueron elaborados por SEDAPAL.

**35.** Que, de acuerdo con la información remitida por la "SDDI", se ha constatado que en reiteradas oportunidades solicitó a "SEDAPAL" que remitiese la documentación técnica correspondiente para proceder con la inscripción de "la Resolución"; sin embargo, dicha entidad no cumplió con remitir la documentación solicitada, lo que originó el cierre del Expediente N.º 956-2019/SBNSDDI, quedando bajo responsabilidad de "SEDAPAL" la continuación del proceso de inscripción de "la Resolución". En ese sentido, la información técnica remitida por dicha área mediante el Memorándum N.º 03544-2024/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 27 de diciembre de 2024, no puede ser considerada como una representación exacta del área que fue materia de extinción y transferencia aprobada con "la Resolución". Además, podría contener datos imprecisos que obstaculicen su inscripción. Adicionalmente, al no haberse obtenido respuesta por parte de "SEDAPAL" a la solicitud de documentación realizada mediante "el Oficio", esta Subdirección carece de información sobre el estado actual o las gestiones efectuadas por dicha entidad respecto a la inscripción registral de "la Resolución";

**36.** Que, en ese sentido, debido a la imposibilidad de determinar fehacientemente la ubicación del área de **611 110,02 m<sup>2</sup>** en la partida registral N.º 07060163 del Registro de Predios de Lima y habiéndose dispuesto en "la Resolución" la extinción de la afectación en uso del área de 437,00 m<sup>2</sup> el cual forma parte de la citada partida registral; corresponde evaluar si resulta procedente la extinción de la afectación en uso por el área registral inscrita, es decir, **611 547,02 m<sup>2</sup>**:

**36.1.** De la revisión de la partida registral N.º 07060163 del Registro de Predios de Lima se advirtió que, si bien el área registral es de **611 547,02 m<sup>2</sup>**, existe una anotación preventiva de inicio de procedimiento de transferencia predial a favor de "SEDAPAL" respecto de un área de 437.00 m<sup>2</sup>, solicitada por esta Superintendencia a través del Oficio N.º 3210-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de septiembre de 2019 la misma que obra inscrita en el asiento D00001. Dicha anotación preventiva fue inscrita el 27 de septiembre de 2019 y, conforme a lo dispuesto en la Directiva N.º 09-2015-SUNARP-SN, que regula en sede registral el trámite de inscripción de los actos inscribibles relacionados con el proceso de adquisición y expropiación de inmuebles, así como la transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, previstos en el Decreto Legislativo N.º 1192, aprobado mediante la Resolución N.º 275-2015-SUNARP-SN del Superintendente Nacional de los Registros Públicos, el plazo de vigencia de dicha anotación es de un (1) año, por lo que, el plazo para la vigencia de la anotación preventiva venció el 27 de noviembre de 2020.

**36.2.** A través de la Resolución N.º 1229-2019/SBN-DGPE-SDS del 18 de diciembre de 2019 se resolvió **extinguir parcialmente la afectación en uso** otorgada a "el afectatario" respecto de un área de **437.00 m<sup>2</sup>**, así como su independización y transferencia a favor de "SEDAPAL" en el marco del Decreto Legislativo N.º 1192, "Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de Inmuebles, Transferencia de Inmuebles de Propiedad del Estado, Liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura". Con la aprobación de dicho acto administrativo, el área inscrita en la partida registral quedaría reducida a un área de **611 110,02 m<sup>2</sup>**; **sin embargo, dicho acto administrativo no obra inscrita.**

Conforme a lo informado por la "SDDI" a través del Memorándum N.º 03544-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de diciembre de 2024, dicha área realizó las acciones conducentes para la inscripción de "la Resolución"; sin embargo, al no obtener respuesta por parte de "SEDAPAL" dispuso el cierre del Expediente N.º 956-2019/SBNSDDI, dejando a "SEDAPAL" la responsabilidad de continuar con el proceso de inscripción.

**36.3.** A través del Oficio N.º 00305-2025/SBN-DGPE-SDAPE, de fecha 13 de enero de 2025, notificado el 15 de enero de 2025, se comunicó a "SEDAPAL" que, al no haber recibido respuesta a la información solicitada mediante "el Oficio" y ante la imposibilidad de determinar fehacientemente la ubicación de "el área" dentro del total de 611 547,02 m<sup>2</sup> correspondiente al área inscrita en la Partida Registral N.º 07060163, esta Subdirección procederá a extinguir la totalidad de la afectación en uso otorgada a favor del Ministerio de Aeronáutica (hoy Ministerio de Defensa - Fuerza Aérea del Perú).

Asimismo, se le indicó que dicho acto administrativo no afecta la transferencia predial de "el área" aprobada mediante Resolución N.º 1229-2019/SBN-DGPE-SDDI, dado que, en dicho acto administrativo, se dispone la extinción parcial del área de 437,00 m<sup>2</sup>, la cual forma parte del área registral inscrita de 611 547,02 m<sup>2</sup>. Además, se precisó que, con la extinción total de la afectación en uso de "el predio", no se contraviene lo dispuesto en la mencionada resolución ni tampoco se estaría afectando su derecho de propiedad respecto al área transferida.

Además, se indicó a "SEDAPAL" que es su responsabilidad la inscripción de los demás actos administrativos contenidos en la Resolución N.º 1229-2019/SBN-DGPE-SDDI, es decir, la independización y transferencia predial del área de 437,00 m<sup>2</sup>, dado que, en virtud de la transferencia predial aprobada, es ahora propietaria de "el predio". Por lo tanto, debe realizar las acciones conducentes para gestionar y llevar a cabo la inscripción del referido documento

ante el Registro de Predios.

**37.** Que, en ese sentido, habiéndose determinado que es factible aprobar la extinción de la afectación en uso del área de **611 547,02 m<sup>2</sup>** inscrita en la Partida N.º 07060163 del Registro de Predios de Lima, toda vez que no se está afectando la transferencia predial otorgada a "SEDAPAL" a través de la Resolución N.º 1229-2019/SBN-DGPE-SDDI, y que, además, no contraviene lo dispuesto en la citada resolución, corresponde aprobar la extinción de la afectación en uso de dicha área;

**38.** Que, es pertinente precisar que respecto al **611 110,02 m<sup>2</sup>** ha quedado objetivamente demostrado que no viene siendo destinado a la finalidad para la cual fue otorgada en afectación en uso (Campo de Aterrizaje), por ende, se ha incumplido con la finalidad para la cual fue otorgado; en consecuencia, sobre dicha área corresponde que la administración retorne al Estado, representado por esta Superintendencia. Con relación al área de **437,00 m<sup>2</sup>** al haberse transferido la propiedad a favor de "SEDAPAL" mediante "la Resolución" su administración, protección y custodia corresponde a dicha entidad por tener la titularidad;

**39.** Que, de conformidad con el artículo 67º de "el Reglamento" al emitirse la resolución que declare la extinción de la afectación en uso, el predio debe ser devuelto dentro del plazo de diez (10) días de haber quedado firme la Resolución a la unidad orgánica competente o la SBN, de ser el caso, quien procederá a recibir "el predio" de propiedad de la entidad o del Estado mediante la correspondiente Acta de Recepción, de conformidad con "el Reglamento" y el numeral 6.4.6.4 de "la Directiva". Asimismo, en aquellos casos en que la entidad afectataria no se encuentre ocupando el predio afectado o exista alguna otra situación que haga imposible la suscripción del Acta de Entrega - Recepción, debe dejarse constancia del hecho en el documento de cierre del expediente, de conformidad con "el Reglamento" en su parte pertinente, y los numerales 6.4.8.2 y 6.4.8.3 de "la Directiva". **Es pertinente precisar que, el área que será materia de suscripción de Acta de Entrega y Recepción sólo abarcará el área de 611 110,02 m<sup>2</sup>, que forma parte de la Partida N.º 07060163 del Registro de Predios de Lima, registrado con CUS N.º 25704, conforme al trigésimo octavo considerando de la presente resolución;**

**40.** Que, además, corresponde poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión y la Procuraduría Pública de la SBN, para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el "ROF de la SBN";

**41.** Que, a través del Oficio N.º 08739-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de octubre de 2024, notificado el 8 de noviembre de 2024 vía casilla electrónica, se puso de conocimiento a la Contraloría General de la República, el inicio del procedimiento de extinción de la afectación en uso, conforme a lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 49º de "el Reglamento"; del mismo modo, se deberá comunicar el resultado de dichas acciones;

**42.** Que, de la revisión del Servicio de Publicidad en Línea de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos se advierte que, hasta la emisión de la presente resolución, no se encuentran títulos pendientes, conforme consta en el correo electrónico del 28 de enero de 2025;

De conformidad con lo dispuesto en "TUO de la Ley N.º 29151", "el Reglamento", el "ROF de la SBN", el "TUO de la LPAG", "la Directiva", Resolución N.º 005-2022/SBN-GG y el **Informe Técnico Legal N.º 0055- 2025/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de enero de 2025.**

## **SE RESUELVE:**

**PRIMERO: DISPONER la EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada a favor del Ministerio de Aeronáutica, hoy **MINISTERIO DE DEFENSA - FUERZA AÉREA DEL PERÚ**, sobre el área de **611 547,02 m<sup>2</sup>**, denominada Requinadero Portachuelo de Manchay, ubicada en el distrito de Cieneguilla, provincia y departamento de Lima, inscrita en la Partida N.º 07060163 del Registro de Predios de Lima, registrada con CUS N.º 25704, conforme al trigésimo séptimo y trigésimo octavo considerando de la presente resolución.

**SEGUNDO: COMUNICAR** lo resuelto a la **SUBDIRECCIÓN DE SUPERVISIÓN** para que procedan conforme a sus atribuciones, asimismo a la **CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPUBLICA** y al **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL**.

**TERCERO: REMITIR** copia de la presente resolución al Registro de Predios de Lima, para su inscripción correspondiente.

**CUARTO:** Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://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**