

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0170-2025/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 10 de marzo del 2025

**VISTO:**

El Expediente N.º 578-2024/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **FUERZA AÉREA DEL PERÚ**, representada por su Director General de Logística, Víctor Díaz Pacheco, mediante la cual peticiona la **AFECTACIÓN EN USO** de un área de 7 484 190,83 m², ubicada colindante a la quebrada Salados, aproximadamente a 3,6 km al noreste del Programa de Habilitación Urbana Felipe Santiago Salaverry II Etapa, distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura (en adelante “el predio”), la cual forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida N.º 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N.º I – Sede Piura, con CUS N.º 45908; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la SBN”), 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 General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA<sup>[1]</sup> (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA<sup>[2]</sup> (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.º 0066-2022/SBN del 26 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.º 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante “la 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 esta Superintendencia;
3. Que, mediante Oficio N.º NC-69-DGLO-LADB-BI-Nº 0204 presentado el 10 de julio del 2024 a través de la mesa de partes virtual de esta Superintendencia (S.I. N.º 19417-2024), la Fuerza Aérea del Perú, representada por su Director General de Logística, Víctor Díaz Pacheco (en adelante “la administrada”), solicitó la afectación en uso en vías de regularización de “el predio”, a fin de ejecutar el proyecto denominado “*Construcción del Puerto Espacial*” (en adelante “el Proyecto”). Para tal efecto adjuntó, entre otros, los siguientes documentos: i) Plano Perimétrico, Lámina N.º 02 de julio del 2024; ii) Plano Ubicación, Lámina N.º 01 de julio del 2024; y, iii) Memoria Descriptiva de julio del 2024;
4. Que, al respecto, el procedimiento administrativo de **afectación en uso** se encuentra regulado en el Subcapítulo II del Capítulo III del Título II de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en el artículo 151 de “el Reglamento” que por la afectación en uso **se otorga a una entidad pública** el derecho de usar a título gratuito, un predio de dominio privado estatal, para que lo destine al uso o servicio público para el cumplimiento de sus fines institucionales. En forma excepcional, puede constituirse sobre predios 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, es decir, el acto de administración que se otorgue es para el desarrollo de servicios complementarios que coadyuven al cumplimiento del uso o

servicio público del predio; o cuando la actividad a la que se va a destinar el bien es compatible con el uso predeterminado del predio o con la zonificación; o, cuando siendo incompatible con el uso predeterminado, en función al plazo, a la oportunidad y/o al espacio de área que se pretende utilizar, no se afecta la naturaleza del predio ni su uso público o la prestación del servicio público (párrafo 90.2 del artículo 90 de “el Reglamento”);

5. Que, los requisitos y el procedimiento para el otorgamiento de la afectación en uso se encuentran desarrollados en el artículo 100 y en el numeral 153.4 del artículo 153 de “el Reglamento”, así como en 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 mediante Resolución N.º 0120-2021/SBN (en adelante “la Directiva”). 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 del artículo 136 de “el Reglamento”), para lo 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 inadmisibile la solicitud y la conclusión del procedimiento (numeral 136.2 del artículo 136 de “el Reglamento”);

6. 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;

7. 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 predio”** sea propiedad estatal bajo competencia de esta Superintendencia; en segundo lugar, **la libre disponibilidad de “el predio”**; y, en tercer lugar, **el cumplimiento de los requisitos** del procedimiento;

8. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación técnica presentada por “la administrada”, la misma que se contrastó con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, resultado de lo cual se emitió el Informe Preliminar N.º 01440-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de julio del 2024, aclarado con correo institucional s/n del 02 de septiembre del 2024; concluyéndose, entre otros, lo siguiente:

- i. Existe discrepancia entre el área solicitada de 7 484 192,02 m<sup>2</sup> señalada en la solicitud y el área graficada, según la documentación técnica presentada por “la administrada” de **7 484 190,83 m<sup>2</sup> (“el predio”)**, por lo que se ha evaluado esta última.
- ii. “El predio” forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida N.º 11023138 de la Oficina Registral de Sullana, registrado en el SINABIP con el CUS N.º 45908, en condición vigente, sub-condición en saneamiento, calificación Ex Hacienda La Brea y Pariñas.
- iii. De la revisión del GEOCATMIN, se tiene que un área de 738 638,97 m<sup>2</sup> (9,9%) se encuentra registrada con código 700006022 a favor de Ricardo Pasco Mori.
- iv. Se encuentra parcialmente sobre concesión para conservación Nature and Culture y parcialmente sobre el lote petrolero IV (a nombre de Graña y Montero Petrolera S.A.) y lote petrolero IX (a nombre de Empresa Petrolera Unipetro ABC S.A.C.).
- v. No se encontró plano de zonificación.
- vi. “El predio” colinda con la quebrada Salada.
- vii. En el asiento D00016 de la partida N.º 11023138, se advierte una carga de servidumbre (Unna Energía S.A.) de la cual no se puede determinar si recae o no sobre “el predio”.
- viii. “El predio” recae parcialmente (57 889,25 m<sup>2</sup>) sobre la servidumbre otorgada mediante Resolución N.º 109-2024/SBN-DGPE-SDAPE a favor de la Empresa Concesionaria Línea de Transmisión La Niña S.A.C.
- ix. Revisadas las imágenes satelitales del Google Earth vigentes al 07 de septiembre del 2023, se advierte que “el predio” se encuentra desocupado.

9. Que, en la medida que “el predio” forma parte de uno de mayor extensión inscrito en la partida N.º 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, se procedió a revisar sus antecedentes registrales, advirtiéndose que la titularidad fue transferida a favor del Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales, de conformidad a la Ley Orgánica de Hidrocarburos, Ley N.º 26221, D.S. N.º 054-94-PCM, en mérito al título N.º 6047 del 19 de junio del 2002 (asiento C0001); asimismo, en la citada partida se extendieron diversas independizaciones, y en

los últimos asientos se dejó constancia que el Área de Catastro de la SUNARP informó la imposibilidad de determinar el área remanente del predio inscrito en la partida N.º 11023138. Sin perjuicio de ello, se tiene que “el predio” está inscrito a favor del Estado y no cuenta con administrador asignado;

**10.** Que, mediante Informe Preliminar N.º 01695-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de septiembre del 2024 se realizó el diagnóstico legal de la solicitud presentada por “la administrada”, concluyéndose, entre otras, las siguientes observaciones:

- i. “La administrada” indica venir ocupando “el predio” desde el 10 de marzo de 1942, señalando además que en éste se albergan desde el año 1997 hasta la fecha los SUKHOI 25; sin embargo, de las imágenes satelitales se advierte que “el predio” se encuentra desocupado. En dicho contexto, a fin de determinar si “el predio” es un predio estatal bajo la competencia de la SBN o un inmueble estatal bajo la competencia de la Dirección General de Abastecimiento del Ministerio de Economía y Finanzas; “la administrada” deberá precisar de forma detallada qué viene funcionando en “el predio” (si existe edificación en partes del mismo, se encuentra cercado y/o delimitado), así como remitir fotografías de la totalidad de “el predio” en el cual se advierta su ocupación.
- ii. “La administrada” no constituye una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales, por lo que la solicitud deberá ser presentada por el representante legal del Ministerio de Defensa.
- iii. “La administrada” no ha precisado el plazo por el que solicita la afectación en uso.
- iv. De no corroborarse la ocupación de la totalidad de “el predio”, la solicitud de “la administrada” se evaluará como una afectación en uso. Por lo tanto, deberá presentar el Plan Conceptual o Expediente de Proyecto correspondiente, de conformidad con lo indicado en el numeral 153.4 del artículo 153 de “el Reglamento”. Asimismo, deberá recortar el área superpuesta con la servidumbre a favor de la Empresa Concesionaria Línea de Transmisión La Niña S.A.C, para lo cual deberá presentar nueva información técnica (plano y memoria descriptiva), de acuerdo a lo establecido en el artículo 100 de “el Reglamento”<sup>[3]</sup>.

**11.** Que, en dicho contexto, con Oficio N.º 07213-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de septiembre del 2024 (en adelante “el Oficio”), se informó a “la administrada” lo concluido mediante los Informes Preliminares Nros. 01440 y 01695-2024/SBN-DGPE-SDAPE. Asimismo, se le trasladaron las observaciones señaladas en el considerando precedente; otorgándole el **plazo de diez (10) días hábiles**, computados a partir del día siguiente de su notificación, a fin de presentar lo solicitado, bajo apercibimiento de emitir resolución declarando inadmisile la solicitud y la conclusión del procedimiento, de conformidad al numeral 136.2, artículo 136 de “el Reglamento”. Cabe señalar que “el Oficio” fue notificado a través de la mesa de partes virtual de “la administrada” el 05 de septiembre del 2024, por lo que el plazo para subsanar lo observado vencía el **19 de septiembre del 2024**;

**12.** Que, con Oficio N.º NC-69-DGLO-LADB-BI-Nº 0293 presentado a través de la mesa de partes virtual de esta Superintendencia el 19 de septiembre del 2024 (S.I. N.º 27105-2024), “la administrada” solicitó la ampliación del plazo otorgado en “el Oficio” por quince (15) días más del establecido. Por su parte, mediante Oficio N.º NC-69-DGLO-LADB-BI-Nº 0297 presentado a través de la mesa de partes virtual de esta Superintendencia el 25 de septiembre del 2024 (S.I. N.º 27752-2024), “la administrada” requirió se le remita la información técnica (planos, memoria descriptiva u otra) georeferencia correspondiente a la servidumbre otorgada a favor de la Empresa Concesionaria Línea de Transmisión La Niña S.A.C. que se superpone con “el predio”;

**13.** Que, en la medida que la solicitud de ampliación se presentó dentro del plazo otorgado en “el Oficio”; mediante Oficio N.º 07891-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de octubre del 2024, y conforme a lo señalado en el numeral 136.2 del artículo 136 de “el Reglamento”, se otorgó excepcionalmente a favor de “la administrada” la ampliación de plazo por diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación, a fin que subsane las observaciones contenidas en “el Oficio”. Asimismo, se cumplió con remitir la información técnica requerida mediante la S.I. N.º 27752-2024;

**14.** Que, cabe indicar que dicho Oficio fue notificado el 10 de octubre del 2024 a través de la mesa de partes virtual de “la administrada”, por lo que se le tiene por bien notificado, de conformidad con los numerales 21.1 y 21.4 del artículo 21 del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS<sup>[4]</sup> (en adelante “TUO de la LPAG”). Asimismo, el nuevo plazo para la subsanación de las observaciones contenidas en “el Oficio” **venció el 24 de octubre del 2024**;

**15.** Que, en el caso en concreto, “la administrada” no subsanó las observaciones advertidas dentro del plazo otorgado; por lo que corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose, por tanto, **declarar inadmisile la solicitud presentada** y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida la presente Resolución. Sin perjuicio de que “la administrada” pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente;

**16.** Que, toda vez que “la administrada” indica encontrarse en posesión de “el predio”, se debe poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que proceda conforme 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 del 2022 y el Informe Técnico Legal N.º 0186-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de marzo del 2025.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por la **FUERZA AÉREA DEL PERÚ**, representada por su Director General de Logística, Víctor Díaz Pacheco, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida 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](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

[1] Aprobado por el Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio del 2019.

[2] Aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 11 de abril del 2021.

[3] **“Artículo 100.- Requisitos comunes para solicitar el otorgamiento de actos de administración o disposición de predios estatales**  
100.1 Para solicitar el otorgamiento de actos de administración o disposición sobre predios estatales, son requisitos comunes los siguientes: (...) 5. Si la solicitud está referida (...) a parte de un predio, se adjunta lo siguiente:

a) Plano perimétrico - ubicación, con las especificaciones técnicas que se detallan a continuación: Georeferenciado a la Red Geodésica Horizontal Oficial, en coordenadas UTM, a escala apropiada, con indicación de su zona geográfica, en Datum oficial vigente, autorizado por ingeniero, arquitecto o geógrafo habilitado, entregado en físico y en soporte digital bajo formato CAD o GIS editable.

b) Memoria Descriptiva, con los nombres de los colindantes de ser posible, en donde se indique la descripción y el uso del predio, autorizada por ingeniero o arquitecto habilitado.”

[4] **“Artículo 21.- Régimen de la notificación personal**

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

(...)

21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.”