

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 788-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 11 de noviembre de 2016

### **VISTO:**

El Expediente N° 261-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE POSESIONARIOS DAMNIFICADOS NADINE HEREDIA**, representada, entre otros, por su presidente Carlos Alberto Bernachea Capcha, mediante la cual peticiona la **DESAFECTACIÓN** del predio de 17 792,59 m<sup>2</sup>, ubicado en el Km. 39+500 de la Autopista Panamericana Norte, margen derecha, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, que forma parte de un área de mayor extensión, inscrita a favor del Estado, en la partida N° 12175571 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, denominado "Parcela N° 03", signada con registro CUS N° 41656, 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, y sus modificatorias (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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 30 de marzo de 2015 (S.I. N° 06874-2015), la **ASOCIACIÓN DE POSESIONARIOS DAMNIFICADOS NADINE HEREDIA**, representada entre otros, por su presidente Carlos Alberto Bernachea Capcha (en adelante "la Asociación"), solicita la desafectación de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto adjuntaron, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple del Oficio N° 130-2013/SERPAR-LIMA/GG/MML emitido el 6 de febrero de 2013 por la Gerencia General del Servicio de Parques de Lima – SERPAR de la Municipalidad Metropolitana de Lima

(fojas 9); **b)** copia simple de la carta N° 025-2014-MML-GDU emitida el 28 de mayo de 2014 por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 10); **c)** copia simple del oficio N° 017-2015/SBN-DNR-SDNC emitido el 17 de febrero de 2015 por la Subdirección de Normas y Capacitación de esta Superintendencia (fojas 11); **d)** copia simple del informe N° 06-2015-SERPAR LIMA/SG/OAL/MML emitido el 20 de enero de 2015 por la Dirección de Asesoría Legal del Servicio de Parques de Lima – SERPAR de la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 14); **e)** copia simple de la resolución gerencial N° 059-GDUYT/MDA-2014 emitida el 22 de diciembre de 2014 por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Transporte de la Municipalidad Distrital de Ancón (fojas 16); **f)** copia simple de las imágenes fotográficas de la Ficha Técnica N° 0921-2013/SBN-DGPE-SDS (fojas 18); **g)** copia simple del informe N° 707-2013/SBN-DGPE-SDS emitido el 29 de octubre de 2013 por la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia (fojas 19); **h)** copia simple del oficio N° 926-2014-PCM-ONDS emitido el 22 de octubre de 2014 por la Oficina Nacional de Diálogo y Sostenibilidad de la Presidencia del Consejo de Ministros (fojas 23); y, **i)** copia simple de los formatos de entrega de ayuda humanitaria (fojas 27).



4. Que, el presente procedimiento se encuentra regulado en el artículo 43° de “el Reglamento”; dispositivo que señala lo siguiente:

“La desafectación de un bien de dominio público, al dominio privado del Estado procederá cuando haya perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para prestar un servicio público, y será aprobada por la SBN, de acuerdo con sus respectivas competencias.

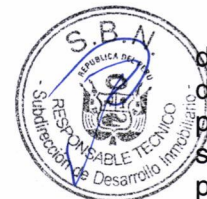
Excepcionalmente, a solicitud de la entidad previo informe sustentatorio, la SBN procederá aprobar la desafectación de los predios de dominio público.

En caso de bienes administrados por los Gobiernos Locales, la desafectación será efectuada por éstos, conforme a la normatividad vigente. Una vez concluida la desafectación, el Gobierno Local podrá solicitar el bien al Gobierno Regional o a la SBN, conforme a los procedimientos establecidos en el Reglamento.

La desafectación se inscribe en el Registro de Predios a favor del Estado, por el sólo mérito de la Resolución que así lo declara.”



5. Que, de acuerdo a la normativa glosada en el considerando precedente, la desafectación, entendida por regla general como aquel procedimiento de oficio, a través del cual, un bien de dominio público pasa al dominio privado del Estado, será aprobado por esta Superintendencia, excepcionalmente a solicitud de la entidad, previo informe sustentatorio, siempre y cuando, el bien haya perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para prestar un servicio público. Asimismo, respecto de los bienes administrados por los Gobiernos Locales, prescribe que serán estos quienes la efectúen conforme a la normatividad vigente.



6. Que, como parte de la etapa de calificación formal se emitió el Informe Brigada N° 1118-2016/SBN-DGPE-SDDI del 9 de agosto de 2016 (fojas 53) que actualiza el Informe de Brigada N° 670-2015/SBN-DGPE-SDDI del 22 de abril de 2015 (fojas 49), el cual concluye respecto de “el predio”, lo siguiente:

“(…)

4.1 “El predio” materia de solicitud de desafectación de área 17 792,59 m<sup>2</sup> se superpone totalmente dentro del predio del Estado, transferido en administración a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima mediante Resolución N° 105-2010/SBN-GO-JAD del 06-07-2010, inscrito en la Partida N° 12175571 del Registro de Predios de Lima, denominado “Parcela N° 03”, que cuenta con registro SINABIP N° 17115 Lima (CUS N° 41656) con un área de 1 219 875,81 m<sup>2</sup> ubicado a la margen derecha de la Carretera Panamericana Norte km 39+500 en dirección de Sur a Norte. Asimismo, en el asiento F00001 de la citada partida se describe: “Artículo 1” aprobar la transferencia en administración a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima para que sea destinado a Parque Zonal.

4.2 “EL predio” se ubica dentro de la zonificación correspondiente a ZRP - Zona de Recreación Pública, según el plano de Zonificación del distrito de Ancón (área de tratamiento normativo I y IV) aprobado mediante Ordenanza Municipal n° 620 y su modificatoria Ordenanza Municipal N° 1018-MML publicada en el Diario Oficial El Peruano el 11 de julio de 2007, elaborado por el Instituto Metropolitano de Planificación. Se ha verificado que “el predio” estaría recayendo gráficamente en



## **RESOLUCIÓN N° 788-2016/SBN-DGPE-SDDI**

su totalidad sobre el ámbito del "Área Recreacional - Parque Zonal A", de acuerdo al Plano N° 01 Anexo N° 01 de la misma Ordenanza.

- 4.3 Mediante el Oficio N° 1264-2015/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 06/03/2015, la SDAPE determina que la Municipalidad Metropolitana de Lima a través del Servicio de Parques de Lima (SERPAR) conserve la afectación en uso del predio "Parcela N° 03" que contiene a "el predio", por cuanto ha demostrado que actuó diligentemente habiendo iniciado las acciones judiciales correspondientes.
- 4.4 El predio denominado "Parcela N° 03" que contiene a "el predio", se encuentra ocupado en un 71.11% aproximadamente con viviendas de la Asociación de Vivienda Mayor Marko Jara Schenone, Asociación de Vivienda Pampas de Piedras Gordas, Asociación de Posesionarios Damnificados Nadine Heredia y Asociación de Vivienda Señor de la Ascensión de Cachuy.

(...)"

7. Que, en tal sentido, de la evaluación técnica descrita en el sexto considerando de la presente resolución y de la revisión de los antecedentes registrales de "el predio", se advierte lo siguiente: **i)** forma parte de un área de mayor extensión de 1 219 875,81 m<sup>2</sup>, inscrita a favor del Estado, en la partida N° 12175571 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; **ii)** fue transferido en administración a la Municipalidad Metropolitana de Lima, para que sea destinado a parque zonal, mediante Resolución N° 105-2010/SBN-GO-JAD del 6 de julio de 2010 (Asiento F00001 de la partida N° 12175571); y, **iii)** recae gráficamente en el ámbito del "Área Recreacional Parque Zonal A", además cuenta con zonificación ZRP-Zona de Recreación Pública, según el plano de Zonificación del distrito de Ancón aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 620 y su modificatoria Ordenanza Municipal N° 1018-MML.

8. Que, en virtud de lo expuesto, "el predio" se ubica dentro de la zonificación correspondiente a **ZRP – Zona de Recreación Pública**, según el plano de Zonificación de los Usos del Suelo del distrito de Ancón, el cual forma parte de las Áreas de Tratamiento Normativo I y IV de Lima Metropolitana, aprobada mediante Ordenanza Municipal N° 620-MML y modificada mediante Ordenanza Municipal N° 1018-MML, emitida el 11 de julio de 2007 por la Municipalidad Metropolitana de Lima; asimismo, gráficamente "el predio" recae en su totalidad sobre el ámbito del "**Área Recreacional – Parque Zonal A**".

9. Que, en tal sentido, es conveniente precisar que los parques son considerados bienes de dominio público, cuya administración se encuentra a cargo de los gobiernos locales, de acuerdo a lo establecido en los artículos 55° y 73° de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades<sup>1</sup> y el artículo 1° de la Ley N° 26664, Dictan Disposiciones Referidas a la Administración de las Áreas Verdes de Uso Público.<sup>2</sup> En ambas normas

<sup>1</sup> El artículo 55° de la Ley 27972, señala que los bienes de dominio público de las municipalidades, como los parques, son inalienables e intangibles. En cuanto a su administración, el artículo 73° de la misma ley, en materia de servicios públicos locales, señala que las municipalidades provinciales o distritales, con carácter exclusivo o compartido, asumen competencias y funciones respecto al establecimiento, conservación, administración de parques zonales, parques zoológicos, jardines botánicos, bosques naturales, directamente o a través de concesiones.

<sup>2</sup> El régimen especial de administración y protección de los parques, jardines y áreas verdes ha sido desarrollado por el artículo 1° de la Ley 26664, que dispone una tutela especial cuando establece, sin admitir excepciones, que los parques metropolitanos y zonales,



se establece que los parques metropolitanos, **parques zonales**, plazas, plazuelas, jardines y demás áreas verdes de uso público tienen el carácter de intangibles, inalienables e imprescriptibles, siendo **competencia exclusiva de los gobiernos locales su administración y protección.**

10. Que, en el caso en concreto ha quedado demostrado que “el predio” constituye un parque zonal, bien de dominio público, cuya administración exclusiva le corresponde a la Municipalidad Metropolitana de Lima, siendo dicha comuna la entidad competente para evaluar su desafectación, de conformidad con el artículo 43º de “el Reglamento”, siendo un procedimiento previo para efectos de solicitar algún acto de disposición respecto de éste.

11. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección derivar el expediente, una vez consentida la presente resolución, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46 del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993; la Ley N° 29151, “Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales”; su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y el Informe Técnico Legal N° 0918-2016/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre de 2016.

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1º.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **DESAFECTACIÓN** solicitada por la **ASOCIACIÓN DE POSESIONARIOS DAMNIFICADOS NADINE HEREDIA** representada, entre otros, por su Presidente Carlos Alberto Bernachea Capcha, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2º.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo una vez quede consentida la presente Resolución.

**Artículo 3º.-** Derivar el expediente, una vez consentida la presente resolución, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones.

**Regístrese y comuníquese.**

POI 5.2.4.8



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

plazas, plazuelas, jardines y demás áreas verdes de uso público bajo administración municipal forman parte de un sistema de áreas recreacionales y de reserva ambiental con carácter de intangibles, inalienables e imprescriptibles.