

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE BIENES
ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0525-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 17 de mayo del 2024

VISTO:

El Expediente N° 332-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el **ASENTAMIENTO HUMANO PROYECTO INTEGRAL CENTRAL UNIFICADA PERU CON FUTURO / AMPLIACIÓN DE POBLADORES SECTOR RAMITO PRIALE DE NUEVA ESPERANZA VILLA MARIA DEL TRIUNFO**, representada por Cipriana Rojas Chiquillan, mediante la cual peticiona la **DESAFECTACION ADMINISTRATIVA** de cinco áreas de 601,54 m² (en adelante "predio 1"), 158,06 m² (en adelante "predio 2"), 84,04 m² (en adelante "predio 3"), 241,15 m² (en adelante "predio 4") y 277, 20 m² (en adelante "predio 5"), lo que resulta un área total de 1 361,99 m² ubicado en el Asentamiento Humano Proyecto Integral Central Unificada Perú Con Futuro" sector Ramiro Príale del distrito de Villa María del Triunfo provincia y departamento de Lima, en adelante "los predios"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el TUO de la Ley") y el Reglamento de la Ley N° 29151 aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 51º y 52º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 14 de marzo del 2024 (S.I. N° 06839-2024) el **ASENTAMIENTO HUMANO PROYECTO INTEGRAL CENTRAL UNIFICADA PERU CON FUTURO / AMPLIACIÓN DE POBLADORES SECTOR RAMITO PRIALE DE NUEVA ESPERANZA VILLA MARIA DEL TRIUNFO**, representada por Cipriana Rojas Chiquillan (en adelante "la Asociación"), solicita la desafectación administrativa de "los predios". Para tal efecto adjunta, la siguiente documentación: i) Copia de DNI (fojas 4 y 5); ii) Ordenanza que aprueba la desafectación de uso de suelo en el distrito de Villa María del Triunfo (fojas 8 al 10); iii) FUT de subsanación del Exp N° 006036-2023 (fojas 12); iv) Notificación N° 000108-2023-SGPVECDYJ-GDS/MVMT del 19.05.2023 (fojas 13); v) Partida registral N° P03195515, P03195516, P03195180 (fojas 14 al 27); vi) Plano de trazado y lotización, perimétrico y ubicación, memoria descriptiva (fojas 28 al 42); vii) Memoria descriptiva y sustentación técnica del proyecto de desafectación de uso de suelo del Asentamiento Humano Proyecto Integral Central Unificada Perú Con Futuro" (fojas 43 al 57); viii) Acta de Asamblea General Extraordinaria del 23 de junio de 2009 y 16 de julio de 2010 (fojas 58 al 62); y, ix) Otros documentos (fojas 63 al 100).

4. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios 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 predios de su propiedad.

5. Que, el numeral 92.1° del artículo 92° de “el Reglamento” prevé que de manera excepcional y siempre que el predio haya perdido la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público, puede desafectarse la condición de dominio público del predio, pasándolo al dominio privado del Estado para habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable.

6. Que, por su parte el inciso 92.2 del artículo 92° de “el Reglamento” precisa que la pérdida de la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público de un predio estatal se evalúa y se sustenta según cada caso, debiendo analizarse la pérdida de la finalidad pública del predio, en atención a su ubicación, extensión, ámbito, entre otras características, priorizándose el interés colectivo sobre el interés particular, lo cual es plasmado en un informe técnico legal.

7. Que, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la Asociación” emitiéndose el Informe Preliminar N° 00594-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril del 2024 (fojas 101 al 105), en el que se concluye respecto de “los predios”, entre otros, lo siguiente:

- i) “Predio 1” se encuentra inmersa en la partida registral N° P03195516 del Registro de Predios de Lima, inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, afectado en uso a favor de la Municipalidad distrital de Villa María del Triunfo, destinado a uso de deportes, asignado con CUS N° 34020.
- ii) “Predio 2” se encuentra inmersa en la partida registral N° P03195515 del Registro de Predios de Lima, inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, afectado en uso a favor de la Municipalidad distrital de Villa María del Triunfo, destinado a uso parque/jardín, asignado con CUS N° 36482.
- iii) “Predio 3” se encuentra inscrita en la partida registral N° P03195180 del Registro de Predios de Lima, a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, destinado a área de circulación.
- iv) “Predio 4” se encuentra inscrita en la partida registral N° P03195180 del Registro de Predios de Lima, a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, destinado a área de circulación.
- v) “Predio 5” se encuentra inscrita en la partida registral N° P03195180 del Registro de Predios de Lima, a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, destinado a área de circulación.
- vi) De la revisión del Plano de Trazado y Lotización N° 1453-COFOPRI-99.GT, de fecha 15 de octubre de 1999, se corrobora que el predio 1: parte del área de deportiva, predio 2: parte del Parque, predio 3,4 y 5: Área de Circulación; constituyen Equipamiento Urbano, y Área de Circulación, teniendo la calidad de un bien de dominio público.
- vii) Mediante Ordenanza N° 2585-MML de fecha 14 de diciembre 2023, la Municipalidad Metropolitana de Lima, aprobó la desafectación de uso de suelo en el distrito de Villa María del Triunfo del Sector Ramiro Priale del Asentamiento Humano “Proyecto Integral Central Unificada Perú con Futuro”, correspondiente a los predios 1, 2, 3, 4 y 5 con las siguientes áreas (601.54, 158.06, 84.04, 241.15 y 227,20 m²) con un área total de 1361,99 m² a los cuales le ha asignado una zonificación de Residencial Densidad Media (RDM).
- viii) De las imágenes fotográficas de Street View del año 2014 y las imágenes del Google Earth de abril de 2023, lo cual es utilizado como herramienta de apoyo técnico referencial, se observa que los predios se ubican en una zona accidentada de ladera de cerro, cada uno presenta topografía con pendientes de media a gran pendiente sobre la cual han realizado terrazas para ocupar sus viviendas, lo cual habría sido tomado en cuenta a la hora de efectuar la desafectación de uso por parte de la Municipalidad Metropolitana de Lima, verificándose ocupación de acuerdo al siguiente detalle:
 - Predio 1: se encuentra ocupando parcialmente en 31,27% el área deportiva por 06 viviendas rústicas de madera y Eternit, se ubica en la parte baja de la calle Bolivia y el área deportiva denominada Mz: K, lotes 2, 3, 4, 5, 6, y 7 2.

- Predio 2: ocupado parcialmente en 21,71% el área de parque /jardín por una vivienda rustica de madera y Eternit, con frente a pasaje Los Claveles denominada Mz: J lote 02. 3.
- Predio 3: ocupa parcialmente en 0,07% la av. Víctor Raúl por una vivienda rustica de madera y Eternit denominada Mz: K lote 8 4.
- Predio 4: la calle los Eucaliptos ocupada parcialmente en 0,19% por dos viviendas de material rustico de madera y techo de Eternit, denominada Mz: J1, lotes 1 y 2 5.
- Predio 5: sobre la calle los Eucaliptos es ocupada parcialmente en 0 ,22% por dos viviendas rusticas de madera y Eternit, denominadas Mz: H1, lotes 1 y 2.

8. Que, en virtud de lo señalado en el considerando precedente, se advierte que en relación a “el predio 1” y “predio 2” si bien se encuentran inscritos a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, también es cierto que se encuentran afectado en uso a favor de la Municipalidad distrital de Villa María del Triunfo, siendo por tanto bienes de dominio público desde su origen al constituir lotes de equipamiento urbano destinado a área de deportes y parque/jardín, respectivamente, de carácter inalienable e imprescriptible de conformidad con el artículo 73¹ de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2² del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”, razón por la cual, esta Superintendencia no cuenta con competencias para disponer de dichas áreas.

9. Que, por otro lado toda vez que, los predios 1 y 2, constituyen lotes de equipamiento urbano destinados a área de deportes y parque/jardín, es pertinente mencionar que el artículo 3° de la Ley N° 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos, precisa que los espacios públicos están constituidos por una red de espacios abiertos, de uso y dominio público del Estado, localizados en la ciudad y que están destinados por su naturaleza, uso o afectación, a la satisfacción de necesidades colectivas, como el descanso, la recreación, la expresión cultural, el intercambio social, el entretenimiento y la movilidad a lo largo del ciclo de vida de los ciudadanos.

10. Que, en ese sentido “el predio 1 y 2” al estar destinado a uso de deportes y parque/jardín, se encuentran dentro de la aplicación de Ley N° 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos y su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 001-2023-VIVIENDA publicado en el diario oficial El Peruano el 03 de marzo de 2023.

11. Que, sin perjuicio de ello, se comunicará a la Subdirección de Supervisión – SDS, a fin de que efectúe las acciones de su competencia en virtud al artículo 53° y 54° del “ROF de la SBN”, para lo cual, también se hará de conocimiento la existencia de la Ordenanza N° 2585-MML, a través del cual la Municipalidad Metropolitana de Lima, aprobó la desafectación de uso de suelo en el distrito de Villa María del Triunfo del Sector Ramiro Prialé del Asentamiento Humano “Proyecto Integral Central Unificada Perú con Futuro”, correspondiente a los predios 1, 2, 3, 4 y 5, a los cuales le ha asignado una zonificación de Residencial Densidad Media (RDM), para las acciones correspondientes.

12. Que, en relación a los predios 3, 4 y 5, se advierte que se encuentran dentro del área inscrita de la partida matriz N° P03195180, del cual se han independizado registralmente los lotes correspondientes a viviendas, equipamientos urbanos y área reservada, quedando en la citada partida matriz únicamente destinado las áreas a vías (área de circulación), inscrito a favor de COFOPRI.

13. Que, además debe considerarse que al haberse determinado que estas áreas estaban inicialmente destinadas para área de circulación, es el gobierno local quien deberá pronunciarse sobre su desafectación administrativa conforme se establece en el inciso 92.7³ del artículo 92° de “el Reglamento”, para lo cual, deberá considerar además lo dispuesto en la Ordenanza N° 2585-MML de fecha 14 de diciembre 2023.

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 **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 aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, **estadios**, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional; los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal; o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público y a los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE, y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales.

³ Artículo 92.- Desafectación de predios de dominio público
(...)

14. Que, de acuerdo a lo expuesto, corresponde declarar improcedente la solicitud de desafectación administrativa promovida por “la Asociación”, al haberse determinado que los predios 1 y 2, son bienes de dominio público al constituir lotes de equipamiento urbano destinados a deportes y parque/jardín, afectados en uso a favor de la Municipalidad distrital de Villa María del Triunfo; mientras que, los predios 3, 4 y 5, registralmente se encuentran inscritos a favor de COFOPRI y destinadas inicialmente para área de circulación, por lo que es el gobierno local quien deberá pronunciarse sobre su desafectación administrativa conforme se establece en el inciso 92.7 del artículo 92° de “el Reglamento”, razón por la cual, no se puede disponer de “los predios”.

15. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de desafectación administrativa, no corresponde evaluar la documentación adjunta a la solicitud presentada por “la Asociación”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 00298-2024/SBN-DGPE-SDDI del 17 de mayo del 2024 y, el Informe Técnico Legal N° 0548-2024/SBN-DGPE-SDDI del 17 de mayo del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **DESAFECTACION ADMINISTRATIVA** presentada por el **ASENTAMIENTO HUMANO PROYECTO INTEGRAL CENTRAL UNIFICADA PERU CON FUTURO / AMPLIACIÓN DE POBLADORES SECTOR RAMITO PRIALE DE NUEVA ESPERANZA VILLA MARIA DEL TRIUNFO**, representada por Cipriana Rojas Chiquillan, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

CUARTO.- Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, comuníquese y publíquese.

P.O.I. N° 18.1.1.8

CARLOS REATEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

92.7 Cuando los predios de dominio público administrados por el Gobierno Local se encuentran inscritos a favor del Estado, el Gobierno Local comunica a la SBN la desafectación efectuada, a fin que, de corresponder, se culminen los actos que fueren necesarios para la inscripción de la desafectación.