

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0898-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de julio del 2024

VISTO:

El Expediente N° **459-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **FELIX RAMOS KUTUCAYA**, mediante la cual peticona la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA**, respecto al área de 409 m², ubicado en el Lote J-6 del Pueblo Joven La Mano de Dios, del distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, en adelante “el predio”, y;

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 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 su Reglamento 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 50° y 51° 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante el escrito s/n presentado el 28 de abril de 2024 (S.I. N° 11387-2024), **FELIX RAMOS KUTUCAYA** (en adelante “el administrado”), solicita la desafectación administrativa de “el predio” (fojas 1). Para tal efecto adjunta la siguiente documentación: **a)** Ordenanza N° 1472 emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima el 03 de diciembre de 2010 (fojas 2); y, **b)** partida registral N° P02030687 del Registro de Predios de Lima (fojas 3).

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 literal a) del numeral 14.2 del artículo 14° de la “Ley” y los numerales 92.1, 92.2 y 92.4 del artículo 92° de “el Reglamento” concluyen que la desafectación de un bien de dominio público al dominio privado estatal procede, excepcionalmente cuando haya perdido la naturaleza o condición para

la prestación del servicio público, a fin de habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable, y será aprobada por la SBN, de acuerdo con sus respectivas competencias.

6. Que, en virtud de ello, el numeral 5.14.1 del artículo 5.14 de la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, regula la posibilidad de que, en cuando el predio estatal solicitado en venta sea uno de dominio público por haber sido declarado formalmente como tal, se encuentre bajo la competencia de la SBN, y haya perdido la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para ser destinado a la prestación del servicio público, esta Subdirección efectúa la desafectación de la condición de dominio público del predio, teniendo en cuenta las reglas, condiciones y trámites previstos en los artículos 92° y 93° de “el Reglamento”.

7. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 0711-2024/SBN-DGPE-SDDI del 13 de junio del 2024 (fojas 5), el que concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. “El administrado” no presentó plano perimétrico – ubicación, sin embargo, indica que se encuentra inscrito en la partida registral N° P02030687 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, información que servirá de base para identificar y ubicar gráficamente “el predio”.
- ii. Se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral P02030687 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 81526.
- iii. Corresponde al Lote J-6 del P.J. La Mano de Dios, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, constituye un equipamiento urbano destinado al Uso de Parque/Jardín, (espacio público), afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho.
- iv. “El predio” se encuentra ocupado por edificaciones tipo vivienda que abarca aproximadamente 206,00 m² (50%) y área con cobertura vegetal de 90,00 m² (22%), el resto del área de 113,00 m² (22%), se encuentra aparentemente con ocupación temporal; no se tiene información actual recabada en campo que establezca el grado de consolidación, pero del histórico de imágenes satelitales se advierte antigüedad de ocupación anterior al 25 de noviembre de 2010.
- v. No ha sido posible establecer la correspondencia de “el predio” con la Ordenanza Municipal 1472-MML publicado el 8.12.2010, que dispone Desafectar el uso de suelo (desafectación de dominio público) del terreno de 1 035,07 m², que comprende (3) secciones: Sección I de 580,12 m², Sección II de 288,16 m²; Sección III de 166,75 m², integrantes del Asentamiento Humano La Mano de Dios, ubicado en el Distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, asignando el uso de vivienda.

8. Que, de la evaluación realizada en el noveno considerando, se advierte en el Asiento 00002 de la partida registral N° P02030687 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, COFOPRI concluyó con el proceso de formalización de la propiedad con la afectación en uso en favor de la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho, acto que aún se encuentra vigente, por lo que previamente a cualquier acto se deberá evaluar la extinción la afectación en uso que obra sobre “el predio”, procedimiento administrativo que está a cargo de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, el cual se inicia cuando recibe el informe de Supervisión de la Subdirección de Supervisión, de conformidad con lo señalado en el último párrafo del numeral 6.4.1 del artículo 6.4 de la Directiva N° DIR-00005-2021/SBN “Disposiciones para el Otorgamiento y Extinción de Afectaciones en Uso de Predios de Propiedad Estatal”, aprobada mediante la Resolución N° 0120-2021/SBN, razón suficiente para declarar la improcedencia del requerimiento de “el administrado”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

9. Que, en tal contexto, corresponde comunicar a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal d) del artículo 53° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

10. Que, de aprobarse la extinción de la afectación recaída sobre “el predio”, deberá considerar que “el predio” al estar destinado al uso de Parque/Jardín, se encuentra dentro de los alcances de la aplicación de Ley N° 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos y su Reglamento

aprobado con aprobado con Decreto Supremo N° 001-2023-VIVIENDA publicado en el diario oficial El Peruano el 03 de marzo de 2023.

11. Que, en tal contexto deberá considerar que el procedimiento de desafectación administrativa y de reposición de los espacios públicos se encuentra regulado en el artículo 20° y siguientes del Decreto Supremo N° 001-2023-VIVIENDA.

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° 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN; la Resolución N° 005-2022/SBN-GG, el Informe Técnico Legal N° 0929-2024/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2024 y el Informe Brigada N° 0473-2024/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** presentada por **FELIX RAMOS KUTUCAYA**, por los argumentos 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, una vez consentida 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, y comuníquese

P.O.I N° 18.1.1.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI