

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0647-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de abril del 2025

VISTO:

El Expediente N° **038-2025/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **FÉLIX RAMOS KUTUCALLA**, solicita la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** del área de **580,16 m²**; ubicado en el Pueblo Joven La Mano de Dios en el Lote J-2, en el 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 que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA 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 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 51° y 52° 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 02 de enero de 2025 (S.I N° 00006-2025), **FÉLIX RAMOS KUTUCALLA** (en adelante “el administrado”), solicita la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** de “el predio”; para tal efecto, adjunta entre otros, los siguientes documentos: **a)** memoria descriptiva (fojas 2); **b)** copia de la partida registral N° P02030683 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (fojas 8); **c)** ordenanza N° 1472 de 03 de diciembre de 2010 (fojas 12); **d)** plano perimétrico (fojas 16); y, **e)** plano de trazado y lotización (fojas 17).

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, 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° 0160-2025/SBN-DGPE-SDDI del 20 de febrero del 2025; en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) De acuerdo con la Base grafica de la SBN – Geocatastro y el visor de la Base Grafica de SUNARP, se ha verificado que “el predio” forma parte de un área de mayor extensión que se encuentra en el registro estatal, anotado con el **CUS N° 80913**, vinculado a la **partida registral N° P02030683 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima**, el cual, se encuentra inscrito a favor del **Estado representado por la SBN**, destinado para **Parque/Jardín**, con **afectación de uso** a favor de la **Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho**.
- ii) Según el Plano de Trazado y Lotización N° 1730-COFOPRI-1999-GT del 23.09.1999, se observa que “el predio” está destinado a Jardín, por lo tanto, corresponde a un área de equipamiento urbano, teniendo la calidad de un bien de dominio público; no obstante, existe el Plano de Trazado y Lotización N° 1741-COFOPRI-2001-GT del 08.11.2001, donde se observa un cambio, el predio con CUS N° 80913 se encuentra lotizado y distribuido en cinco (05) lotes, además enumerados en continuación de la manzana “A”, siendo los lotes 7, 8, 9, 10 y 11, discrepando la información entre ambos PTLs.
- iii) De acuerdo a la documentación presentada por “el administrado” la Ordenanza N° 1472 del 03.12.2010 emitida por la Municipalidad Metropolitana de Lima y la publicación de dicha ordenanza en el diario “El Peruano”, mediante la cual, se aprueba la desafectación de un bien de uso público en el distrito de San Juan de Lurigancho, de un área de 1 035,07 m², el cual, se encuentra repartido en tres secciones: **Sección I de 580.16 m²** (“el predio”); 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 SJL, provincia y departamento de Lima y se asigna el uso de vivienda con concordancia con la calificación Residencial de Densidad Media vigente y aprobada por Ordenanza N° 1081-MML del 07.10.2007.
- iv) No se ha encontrado expediente en trámite que esté evaluando la extinción de la afectación.
- v) De acuerdo con las imágenes satelitales del 29.03.2010 al 01.05.2011, se visualiza que “el predio” se encuentra totalmente ocupado, esto también se observa en la imagen satelital del 05.03.2024, en este periodo no se ve ningún cambio.
- vi) “El predio” le corresponde la zonificación de **Residencial de Densidad Media – RDM**.

8. Que, respecto al ítem ii) del considerando que antecede, esta Subdirección realizó consulta mediante Oficio N°436-2025/SBN-DGPE-SDDI de 28 de marzo de 2025 al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI a fin de que nos informe sobre el Plano de Trazado y Lotización N° 1741-COFOPRI-2001-GT del 08.11.2001, donde se observa un cambio, el predio con CUS N° 80913 se encuentra lotizado y distribuido en cinco (05) lotes, además enumerados en continuación de la manzana “A”, siendo los lotes 7, 8, 9, 10 y 11, ya que dicha información no se encuentra inscrita en la partida registral.

9. Que, mediante Oficio D002629-2025-COFOPRI-OZLC de 14 de abril de 2025 (S.I. N° 12484-2025) COFOPRI nos informa que el procedimiento de formalización del el Lote J-12, del Pueblo Joven Mano de Dios concluyó con la inscripción del TITULO DE AFECTACION EN USO PARQUE/JARDIN de fecha 26.09.2013 a favor de la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho en los Registros Públicos; por tanto, COFOPRI ya no tiene competencia respecto del predio P02030683 y de acuerdo a la verificación de su base de datos el PTL N° 1741-COFOPRI2001-GT, no fue inscrito.

10. Que, en virtud de lo expuesto, se ha determinado que, si bien “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, este fue destinado en el procedimiento de formalización a cargo de COFOPRI a uso de parque/jardín, sobre el cual, a su vez,

recae un acto de administración vigente (afectado en uso a favor de la **Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho**), motivo por el cual esta Superintendencia no cuenta con competencias a la fecha para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre éste, procedimiento ligado al acto de desafectación administrativa, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el cuarto y quinto considerandos de la presente Resolución.

11. Que, sin perjuicio de lo expuesto, es pertinente mencionar que al encontrarse vigente un acto de administración (afectación en uso), corresponde hacer de conocimiento de la Subdirección de Supervisión la situación de “el predio”, a fin de que evalué iniciar las acciones que correspondan en cuanto al cumplimiento de la finalidad de la afectación en uso, y de ser el caso se evalué su extinción, de conformidad con el artículo 53° del “ROF de la SBN”, tomando en cuenta la Ordenanza N° 1472, adjuntada por el usuario.

12. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar del petitorio, no corresponde evaluar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de desafectación administrativa, previstos en la normatividad vigente, 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, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 0264-2025/SBN-DGPE-SDDI del 24 de abril del 2025. y, el Informe Técnico Legal N° 0642-2025/SBN-DGPE-SDDI del 24 de abril del 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** presentada por **FÉLIX RAMOS KUTUCALLA**, 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, 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, comuníquese y publíquese.

SDDI. 07.01

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI