

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley 13945/2025-CR Ley que declara de interés nacional la adjudicación de terreno en favor de la Asociación sin fines de lucro (ASCOREFA)

COMISIÓN DE VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN

Período Anual de Sesiones 2025-2026

DICTAMEN

Señor presidente:

Ha ingresado para estudio y dictamen de la Comisión de Vivienda y Construcción, el Proyecto de Ley **13945/2025-CR**, proposición legislativa del grupo parlamentario FUERZA POPULAR, a iniciativa del congresista **Fernando Miguel Rospigliosi Capurro**, que declara de interés público la adjudicación a favor de la Asociación de Capitanes de Navío, Coroneles de las Fuerzas Armadas y Policía Nacional en Situación de Retiro – ASCOREFA.

El actual dictamen recaído en el Proyecto de Ley 13945/2025-CR, se **aprobó por mayoría** de los congresistas presentes en la décimo quinta sesión ordinaria de la Comisión de Vivienda y Construcción, celebrada el martes 2 de junio de 2026 con el **voto favorable** de los siguientes congresistas: Acuña Peralta, María; Bellido Ugarte, Guido; Gonza Castillo, Américo; Alva Rojas, Carlos; Amuruz Dulanto, Yessica Rosselli; Camones Soriano, Lady; Córdova Lobatón, María Jessica; Flores Ancachi, Jorge; Infantes Castañeda, Mery; Moyano Delgado, Martha; Paredes Castro, Francis y Ventura Ángel, Héctor. Votaron por la **abstención** los siguientes congresistas: Echeverría Rodríguez, Hamlet; Herrera Medina, Noelia; Laura Rojas, Judith; Pariona Sinche, Alfredo y Portalatino Avalos, Kelly. No hubo votos en contra.

I. SITUACIÓN PROCESAL

1.1 Antecedentes procedimentales

El Proyecto de Ley 13945/2025-CR fue presentado la adjudicación a favor de la Asociación de Capitanes de Navío, Coroneles de las Fuerzas Armadas y Policía Nacional en Situación de Retiro – ASCOREFA. 11 de febrero de 2026, e ingresó el día 13 del mismo mes a la Comisión de Vivienda y Construcción para su estudio y dictamen.

II. CONTENIDO DE LAS PROPUESTAS LEGISLATIVAS

La iniciativa legislativa **13945/2026-CR** cuenta con un artículo.

Artículo único. Objeto de la Ley.

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley 13945/2025-
CR Ley que declara de interés nacional la adjudicación
de terreno en favor de la Asociación sin fines de lucro
(ASCOREFA)

La presente ley tiene por objeto declararse de interés público la adjudicación a favor de la Asociación de Capitanes de Navío, Coroneles de las Fuerzas Armadas y Policía Nacional en Situación de Retiro – ASCOREFA, el terreno donde se encuentra construida su sede institucional, ubicado en el Lote 26 de la Manzana B, con frente a la avenida Caminos del Inca, distrito de Santiago de Surco, Lima, con un área de 730.48 m², inscrito en la Partida Registral 44586932 de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, a fin de que sea utilizado únicamente para fines institucionales y de desarrollo de actividades patrióticas, culturales, sociales y demás en beneficio de sus miembros y/o abiertas a la comunidad, bajo penalidad de reversión al Estado sin derecho a reembolso por mejoras en caso contrario o de disolución de la asociación; no pudiéndose dar en venta o cambio de uso, sin previa autorización de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN.

III. MARCO NORMATIVO

3.1 Legislación Nacional:

1. Constitución Política del Perú.
2. Reglamento del Congreso de la República.
3. Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE), y su Texto Único Ordenado (D.S. 019-2019-VIVIENDA).
4. Decreto Legislativo N° 1439, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento, y su Reglamento (D.S. 217-2019-EF).
5. Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
6. Resolución Ministerial N° 339-87-VC-5600 (Antecedente directo de la afectación en uso original a favor de ASCOREFA).

IV OPINIONES SOLICITADAS

4.1 Solicitudes de opinión

La Comisión de Vivienda y Construcción ha solicitado la opinión a las siguientes instituciones:

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley 13945/2025-
CR Ley que declara de interés nacional la adjudicación
de terreno en favor de la Asociación sin fines de lucro
(ASCOREFA)

Institución	Nro. De Oficio	Respuesta
Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento	Of. N°0884-2025-2026-CVC/CR 13 de febrero del 2026	Of. 077- 2026-VIVIENDA/DM 27 de marzo del 2026
Ministerio de Economía y Finanzas.	Of N°885-2025-2026 CVC/CR 13 de febrero del 2026	Of. 1181- 2026-EF/13.01 24 de marzo del 2026
Ministerio del Interior	Of. N° 0887-2025-2026- CVC/ CR 13 de febrero del 2026	Of. 01463-2026-IN-SG-PCR 13 de abril del 2026
Superintendente Nacional de los Registros Públicos	Of. N° 0889-2025-2026- CVC/CR 13 de febrero del 2026	-----
Ministerio de Defensa	Of. N°0886-2025-2026- CVC/CR 13 de febrero del 2026	-----
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales	Of. N°0888-2025-2026- CVC/CR 13 de febrero del 2026	Of. 0102-2026/SBN 26 de febrero del 2026
Ministerio de Defensa	Of. N°1499-2025-2026- CVC/CR Reiteración - 21 de mayo del 2026	-----
Superintendencia Nacional de los Registros públicos	Of. 1500-2025-2026- CVC/CR Reiteración – 21 de mayo del 2026	Of. 0281-2026-SUNARP/SN 29 de mayo 2026

V. ANÁLISIS DE LOS PROYECTOS DE LEY

La Asociación de Capitanes de Navío, Coroneles de las Fuerzas Armadas y Policía Nacional en Situación de Retiro (ASCOREFA) fue creada en 1962 con el objetivo de representar y apoyar a oficiales retirados de las Fuerzas Armadas y la Policía Nacional del Perú. La asociación desarrolla actividades patrióticas, culturales, sociales y de apoyo comunitario, además de promover la integración y bienestar de sus miembros.

Actualmente, ASCOREFA cuenta con más de 750 miembros activos y realiza diversas actividades como eventos culturales, programas deportivos, campañas de salud, apoyo emocional, voluntariado y promoción artística.

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley 13945/2025-CR Ley que declara de interés nacional la adjudicación de terreno en favor de la Asociación sin fines de lucro (ASCOREFA)

También fomenta la memoria histórica, el patriotismo y la participación ciudadana mediante ceremonias y actividades cívicas.

El proyecto busca declarar de interés público la adjudicación gratuita del terreno donde funciona la sede institucional de ASCOREFA, ubicado en Santiago de Surco, Lima. La asociación posee el inmueble desde 1987 gracias a una afectación en uso otorgada por el Estado y ha construido y mantenido sus instalaciones cumpliendo la finalidad social establecida.

La propuesta señala que la adjudicación se justifica porque ASCOREFA ha ocupado el inmueble de manera continua y pacífica durante 38 años, no existen litigios sobre el predio y la institución cumple funciones de apoyo social y comunitario. Además, el proyecto establece que el terreno solo podrá utilizarse para fines institucionales y sociales; de incumplirse ello, el inmueble revertirá al Estado.

Finalmente, se sostiene que la iniciativa no genera gasto público adicional y que permitirá fortalecer las actividades sociales, culturales, deportivas y de apoyo comunitario desarrolladas por ASCOREFA, contribuyendo al bienestar de sus asociados y de la ciudadanía en general.

VI. ANÁLISIS SOBRE LA NECESIDAD, VIABILIDAD Y OPORTUNIDAD DE LAS PROPUESTAS LEGISLATIVAS.

6.1. Sobre la Necesidad de la Propuesta

- **Seguridad Jurídica y Unificación del Régimen de Propiedad:** la Asociación ASCOREFA ejerce la posesión del predio ubicado en Santiago de Surco desde el año 1987, bajo el título de "afectación en uso" por Resolución Ministerial 339-87-VC-5600 emitida por el entonces Ministerio de Vivienda y Construcción (hoy Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento).

Sin embargo, este derecho es de naturaleza precaria y temporal, lo que genera una disociación jurídica persistente: mientras el terreno sea de propiedad del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, la edificación de dos niveles debidamente inscrita con declaratoria de fábrica en la Partida N° 44586932 fue ejecutada íntegramente con recursos privados de la asociación.

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley 13945/2025-CR Ley que declara de interés nacional la adjudicación de terreno en favor de la Asociación sin fines de lucro (ASCOREFA)

En ese sentido, la propuesta es necesaria para unificar la titularidad del suelo con la superficie construida, otorgando el dominio pleno y eliminando la incertidumbre jurídica que ha perdurado por 38 años.

Bajo esta premisa, la propuesta incluye una cláusula de reversión como mecanismo de salvaguarda patrimonial. Esta condición asegura que el dominio del predio retorne de pleno derecho al Estado en caso de disolución de la asociación o alteración del fin social propuesto. De este modo, la reversión actúa como un "candado de seguridad" que garantiza que el beneficio otorgado por el Estado sea utilizado perpetuamente para el bienestar común y no para fines de lucro o especulación inmobiliaria privada.

- **Eficiencia en la gestión patrimonial del Estado: también se debe dar a fin de generar eficiencia en la gestión patrimonial del Estado**, pues mantener predios bajo el régimen de afectación en uso por periodos que exceden las tres décadas representa una ineficiencia administrativa para el Sector Vivienda; y, la supervisión de bienes que no reportan utilidad operativa directa al Estado genera costos de control innecesarios.

En efecto, la adjudicación definitiva extinguiría esta carga administrativa, permitiendo al Estado sincerar su inventario patrimonial y concentrar recursos en la gestión de activos críticos para el servicio público.

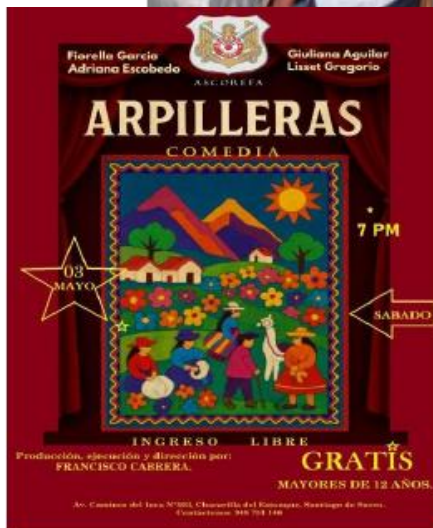
- **Continuidad del Fin Social y Protección de Población Vulnerable:** se ha acreditado que el inmueble funciona como una sede activa que provee servicios de salud (campañas de vacunación), cultura (montajes teatrales) y soporte social, contando con Licencia de Funcionamiento y Certificado ITSE vigentes. Dado que la población beneficiaria está compuesta mayoritariamente por 756 adultos mayores en situación de retiro (FF.AA. y PNP).

Por ello, la formalización del predio se torna necesaria para garantizar la sostenibilidad de los programas de bienestar y asistencia que el Estado, en dicho ámbito, no cubre directamente.

“Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres”
“Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia”

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley 13945/2025-CR Ley que declara de interés nacional la adjudicación de terreno en favor de la Asociación sin fines de lucro (ASCOREFA)

- **Acreditación de la Labor Social y Formalidad Institucional, La Asociación ASCOREFA desarrolla en su sede una labor de alto impacto social, cultural y de salud, que incluye talleres artísticos, montajes teatrales y campañas de salud preventiva. Asimismo, mantiene una activa vida institucional mediante celebraciones y ceremonias, A continuación, se presentan los registros gráficos y documentos que sustentan la labor social y la formalidad institucional de la asociación:**



“Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres”
“Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia”

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley 13945/2025-
CR Ley que declara de interés nacional la adjudicación
de terreno en favor de la Asociación sin fines de lucro
(ASCOREFA)



Dictamen recaído en el Proyecto de Ley 13945/2025-CR Ley que declara de interés nacional la adjudicación de terreno en favor de la Asociación sin fines de lucro (ASCOREFA)

6.2 Sobre la Viabilidad de la Propuesta

- **Determinación de la Competencia Exclusiva de la SBN:** Para la viabilidad del presente dictamen, se resuelve la controversia de competencias mediante el deslinde técnico entre el Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE) y el Sistema Nacional de Abastecimiento (SNA):
 1. **Incompetencia de la Dirección General de Abastecimiento - DGA (MEF):** Conforme al Decreto Legislativo N° 1439 y su Reglamento, la Dirección General de Abastecimiento solo tiene competencia sobre inmuebles destinados al cumplimiento de fines institucionales de entidades públicas. Dado que el predio es administrado por una persona jurídica de derecho privado (ASCOREFA) y no sirve de soporte para oficinas o servicios públicos del Estado, queda fuera del ámbito del Sistema Nacional de Abastecimiento - SNA.
 2. **Competencia Residual y Definitiva de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN):** Al no formar parte de la cadena de abastecimiento logístico del Estado y al tratarse de un predio de dominio privado estatal, la competencia recae de forma residual, exclusiva e indelegable en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), bajo el marco de la Ley N° 29151. Por tanto, la SBN es la única entidad facultada para ejecutar actos de disposición final a favor de particulares.
- **Viabilidad Jurídica y Técnica:** La propuesta se constituye como una norma de habilitación especial. Al declarar el interés público, el legislador faculta a la SBN a aplicar los mecanismos de adjudicación directa contemplados en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 y su Reglamento (D.S. N° 008-2021-VIVIENDA), conforme corresponda. La viabilidad técnica está respaldada por la correcta identificación registral del predio en la Partida N° 44586932, lo que permite una ejecución administrativa directa.

En todo caso, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), conforme afecta en uso el inmueble a favor de la Asociación

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley 13945/2025-CR Ley que declara de interés nacional la adjudicación de terreno en favor de la Asociación sin fines de lucro (ASCOREFA)

de Capitanes de Navío, Coroneles de las Fuerzas Armadas y Policía Nacional en Situación de Retiro – ASCOREFA, mediante Resolución Ministerial 339-87-VC-5600 de fecha 3 de agosto de 1987, es la entidad pública legitimada para otorgar la adjudicación.

Ello, además, por cuanto el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MCVS, forma parte del Sistema Nacional de Bienes Estatales, ya que el artículo 8 de la Ley 29151, *Ley General del Sistema de Bienes Estatales*, publicada el 14 de diciembre de 2007, menciona expresamente que los ministerios son parte de dicho sistema en cuanto administran y disponen de bienes estatales.

- **Cumplimiento del Artículo 79 de la Constitución Política:** La iniciativa no irroga gasto público ni genera iniciativa de gasto al Tesoro Nacional, puesto que se trata de un acto de disposición de un activo patrimonial existente que ya se encuentra en posesión de la asociación beneficiaria, además de que se trata de una norma de carácter declarativa.

En todo caso, al ser una adjudicación a título gratuito que solo requiere actos administrativos registrales, se cumple con el principio de no afectación presupuestaria.

6.3. Sobre la Oportunidad de la Propuesta

- **Sinceramiento del Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales (SINABIP):** el cumplimiento de la adjudicación a título gratuito se estaría dando en el momento oportuno para que el Estado depure y actualice su cartera de predios afectados en uso, ya que regularizar la propiedad de ASCOREFA permitirá que el SINABIP refleje la realidad fáctica del predio, cerrando una brecha de formalización de casi cuatro décadas.
- **Justicia Histórica y Reconocimiento Institucional:** La propuesta representa un acto de justicia y reconocimiento institucional hacia los oficiales de las Fuerzas Armadas y la Policía Nacional del Perú en retiro, quienes han servido a la Nación en procesos de pacificación y defensa de la democracia.

VII. ANÁLISIS DEL EFECTO DE LA VIGENCIA DE LA NORMA

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley 13945/2025-CR Ley que declara de interés nacional la adjudicación de terreno en favor de la Asociación sin fines de lucro (ASCOREFA)

Con la aprobación de la iniciativa legislativa materia del presente dictamen se pretende declarar de interés público la adjudicación del terreno en favor de la asociación sin fines de lucro, ASCOREFA, a fin de que sea utilizado únicamente para fines institucionales y desarrollo de actividades patrióticas, culturales, sociales y demás en beneficios de sus miembros.

En ese sentido, la vigencia de la norma producirá como efecto principal la formalización de una situación jurídica que ha permanecido en precariedad por 38 años. La norma permitirá transitar del régimen de "afectación en uso" otorgado en 1987 (R.M. N° 339-87-VC-5600) hacia una adjudicación en propiedad definitiva, logrando así la unificación de la propiedad.

Este proceso permitirá que el suelo (de titularidad estatal) y la edificación (construida íntegramente por ASCOREFA e inscrita en la Partida N° 44586932) queden consolidados bajo un solo régimen de dominio pleno. De esta manera, se elimina la incertidumbre sobre la permanencia de la sede institucional y se garantiza la sostenibilidad de los servicios que la asociación brinda a sus asociados y a la comunidad.

VIII. ANÁLISIS COSTO BENEFICIO

Tratándose de una propuesta de carácter declarativo y de autorización administrativa, no se irroga la generación de costos ni la utilización de fondos públicos para el erario nacional. La iniciativa se centra en la regularización de la propiedad de un activo estatal existente, por lo que su implementación no demanda partidas presupuestales adicionales.

Respecto a los beneficios para el Estado Peruano, la norma genera un ahorro operativo derivado de la extinción definitiva de la carga de administración, supervisión y custodia del predio por parte del sector Vivienda. Asimismo, la regularización de la propiedad otorga seguridad jurídica al patrimonio público, saneando una situación de ocupación de larga data y previniendo de manera preventiva potenciales controversias legales respecto a la propiedad de las edificaciones privadas levantadas sobre suelo estatal.

La población beneficiaria consolida el acceso a una infraestructura que ya ofrece servicios esenciales de salud y cultura, garantizando su

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley 13945/2025-CR Ley que declara de interés nacional la adjudicación de terreno en favor de la Asociación sin fines de lucro (ASCOREFA)

permanencia sin requerir inversiones adicionales del Estado. La formalización de la titularidad permitirá que ASCOREFA potencie el valor social del inmueble mediante la suscripción de convenios de cooperación con el sector público y privado, los cuales anteriormente se veían limitados por la precariedad del título de posesión.

Se garantiza la neutralidad presupuestaria de la propuesta, en estricto cumplimiento del artículo 79 de la Constitución Política del Perú y del Reglamento del Congreso de la República. Al tratarse de un acto de disposición de bienes de dominio privado del Estado que no altera la Ley de Presupuesto Público, se ratifica que la iniciativa no crea ni aumenta gastos públicos, manteniéndose dentro del marco de las facultades legislativas en materia de saneamiento físico-legal.

IX. CONCLUSIÓN

Por lo expuesto, la Comisión de Vivienda y Construcción, de conformidad con el inciso b) del artículo 70° del Reglamento de Congreso de la República, recomienda la aprobación del Proyecto de Ley 13945/2025-CR, con el siguiente:

TEXTO SUSTITUTORIO

LEY QUE DECLARA DE INTERÉS NACIONAL LA ADJUDICACIÓN DE TERRENO A FAVOR DE LA ASOCIACIÓN DE CAPITANES DE NAVÍO, CORONELES DE LAS FUERZAS ARMADAS Y POLICÍA NACIONAL EN SITUACIÓN DE RETIRO - ASCOREFA

Artículo único. Declaración de interés nacional

Se declara de interés nacional la adjudicación, a título gratuito a favor de la Asociación de Capitanes de Navío, Coroneles de las Fuerzas Armadas y Policía Nacional en Situación de Retiro (ASCOREFA), el terreno donde se encuentra construida su sede institucional, ubicado en el Lote 26 de la Manzana B, con frente a la avenida Caminos del Inca en el distrito de Santiago de Surco de la provincia de Lima del departamento de Lima, con un área de 730.48 m², inscrito en la Partida Registral 44586932 de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), a fin de que sea utilizado únicamente para fines institucionales y de desarrollo de actividades patrióticas, culturales, sociales y demás relacionadas, en beneficio de sus miembros o del público en general. El Poder Ejecutivo a través del Ministerio de Vivienda, Construcción y



COMISIÓN DE VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN

“Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres”
“Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia”

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley 13945/2025-
CR Ley que declara de interés nacional la adjudicación
de terreno en favor de la Asociación sin fines de lucro
(ASCOREFA)

Saneamiento, realiza las coordinaciones necesarias en el marco de sus competencias
y atribuciones.

Dese cuenta.
Sala de Comisiones
Lima, 2 de junio del 2026.

MARÍA ACUÑA PERALTA
Presidenta
Comisión de Vivienda y Construcción



COMISIÓN DE VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN

“Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres”
“Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia”

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley 13945/2025-
CR Ley que declara de interés nacional la adjudicación
de terreno en favor de la Asociación sin fines de lucro
(ASCOREFA)



COMISIÓN DE VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN

“Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres”
“Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia”

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley 13945/2025-
CR Ley que declara de interés nacional la adjudicación
de terreno en favor de la Asociación sin fines de lucro
(ASCOREFA)