

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0978-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 14 de agosto del 2024

VISTO:

El Expediente N° 521-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL MI PERU**, representada por el gerente de desarrollo urbano, el Sr. Jorge Alejandro Mateo Julca, mediante la cual peticiona la **DESAFECTACION ADMINISTRATIVA** del predio de 15 315,50 m², ubicado en el Lote 1, de la Manzana C1, del Asentamiento Humano Virgen de Guadalupe, distrito de Mi Perú y provincia constitucional del Callao (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 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (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 Oficio N° 000291-2024-GRC/OGP presentado el 03 de julio del 2024 (S.I. N° 18601-2024) el Gobierno Regional del Callao traslada la solicitud de desafectación administrativa de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL MI PERU**, representada por el gerente de desarrollo urbano, el Sr. Jorge Alejandro Mateo Julca (en adelante "la Administrada"), solicita la independización y el cambio de uso de "el predio" para desarrollar el proyecto "Creación del servicio de movilidad urbana en los Asentamientos Humanos: El Paraíso, Sagrado Corazón de Jesús, Virgen de Guadalupe (Calle s/n, Pasaje A, Calle 1, Vereda s/n); y el Sector M (Mz: M3, M4, M5, M6, M7) del distrito mi Perú, de la provincia Constitucional del Callao, del departamento del Callao" (en adelante "el proyecto") (fojas 1 y 2).

4. Que, en relación al requerimiento de independización y cambio de uso de parque a vía de "el predio" para desarrollar "el proyecto", es preciso indicar que, de la lectura de la solicitud se infiere que requiere la desafectación administrativa para ejecutar el proyecto sobre "el predio", tal como lo indica el Gobierno Regional de Callao, por lo que se colige que requiere la desafectación administrativa de "el predio".

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. Que, como parte de la evaluación esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00831-2024/SBN-DGPE-SDDI del 19 de julio del 2024 (fojas 3 al 6), con los cuales se concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Si bien “la Administrada”, no presento documentación técnica (plano perimétrico y memoria descriptiva), sin embargo, indica que forma parte de la propiedad inscrita en la partida registral N° P01145610 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, por lo que la evaluación técnica es sobre la partida en mención.
- ii. Efectuada la consulta a la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN a través del aplicativo GEOCATASTRO y el Visor de SUNARP, se corrobora que en efecto que “el predio” corresponde al CUS N° 14779, el mismo que se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la referida partida registral N° P01145610.
- iii. Constituye un equipamiento urbano destinado a uso parque/jardín y se encuentra afectado en uso a favor de “la Administrada”, por un plazo indeterminado, con el objeto de que lo destine al desarrollo específico de sus funciones.
- iv. De la consulta en el Sistema Geológico Catastral Minero – Geocatmin, (Instituto Geológico Minero y Metalúrgico-INGEMMET), se visualiza que “el predio” se encuentra totalmente afectado por la concesión minera no metálica denominada Cantera Macanche, con código 010490007, situación vigente, titulado.
- v. Según la visualización de las imágenes de satelitales Google Earth del año 2002 se visualiza que “el predio” se encontraba libre, sin embargo, en la imagen del año 2017, se puede apreciar la existencia de construcciones en ciertos sectores dentro de “el predio”, como también la presencia de cercos perimétricos que pertenecen a la concesión minera Cantera Macanche.

9. Que, en ese sentido, en atención a lo señalado en el considerando precedente, se ha quedado determinado que si bien “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, este tiene la condición de bien de dominio público desde su origen al constituir un lote de equipamiento urbano (Uso: Parque/jardín), sobre el cual recae un acto de administración vigente (afectación en uso a favor de “la Administrada”), con carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable, de conformidad con lo previsto en el artículo 73¹ de la Constitución Política del Perú concordado con el literal 2 del numeral 3.3² del artículo 3° de “el Reglamento”, el cual además, al estar destinado a uso de parque/jardín, se encuentra dentro de la aplicación de Ley N° 31199, Ley de Gestión y Protección de los

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 ^a) 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 a 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.

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, razón por la cual, no puede ser objeto de acto de disposición alguno.

10. Que, por los fundamentos expuestos, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “la Administrada”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

11. Que, de otro lado, 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.

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 Informe de Brigada N° 00520-2024/SBN-DGPE-SDDI del 13 de agosto del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 1009-2024/SBN-DGPE-SDDI del 13 de agosto del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **DESAFECTACION ADMINISTRATIVA** presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL MI PERU**, representada por el gerente de desarrollo urbano, el Sr. Jorge Alejandro Mateo Julca, 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 procedimiento administrativo, 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.

P.O.I N° 18.1.1.8

Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI