

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



## **RESOLUCIÓN N° 0073-2022/SBN-DGPE**

San Isidro, 14 de junio de 2022

**VISTO:**

El Expediente N° 376-20220/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado por **ABEL ELISEO MARROQUÍN HINOJOSA**, contra la Resolución N° 0318-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 21 de abril de 2022, la cual resolvió declarar improcedente la solicitud de **VENTA DIRECTA** del área de 482,00 m<sup>2</sup> ubicada en la Manzana I lote 12 Sector Los Eucaliptos del Pueblo Joven Virgen de Lourdes, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima (en adelante "el predio"), que forma parte de un ámbito de mayor extensión inscrito en la Partida N° P03291322<sup>1</sup> del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima - Zona Registral XI - Sede Lima, y anotado con CUS N° 136031; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN (en adelante "la SBN"), por el mérito del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>2</sup> (en adelante "TUO de la Ley"), y de su Reglamento<sup>3</sup> aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA de fecha 11 de abril de 2021 (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 bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y, tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social;

2. Que, el artículo 3° del "TUO de la Ley", señala que los bienes estatales se circunscriben a los predios, tales como terrenos, áreas de playa, islas y otros de dominio

<sup>1</sup> Se precisa que la partida registral corresponde a la Oficina Registral de Lima.

<sup>2</sup> Aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019.

<sup>3</sup> Deroga el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias.

privado y dominio público, que tienen como titular al Estado o a cualquier entidad pública conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE);

3. Que, los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de “la SBN”, aprobado con Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA publicado en el diario oficial “El Peruano” el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), prevén que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “la SDDI”), es la órgano encargado - en primera instancia - de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo competencia de esta Superintendencia, procurando la eficiente gestión del portafolio inmobiliario y el desarrollo de mecanismos que incentiven la inversión pública y privada;

4. Que, el literal k) del artículo 41° del “ROF de la SBN”, atribuye a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante “la DGPE”), entre otras funciones, la de evaluar y resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo;

5. Que, a través del Memorándum N° 01599-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 11 de mayo de 2022, “la “SDDI” remitió el escrito y anexos ingresados por Abel Eliseo Marroquín Hinojosa (en adelante “el administrado”), a efecto que “la DGPE” resuelva - en grado de apelación -;

#### ***De la calificación del escrito presentado por “el administrado”***

6. Que, mediante escrito ingresado el 10 de mayo de 2022 (S.I. N° 12432-2022) - fojas 71 a 113 - “el administrado” interpuso recurso de apelación pretendiendo la revocatoria de la Resolución N° 0318-2022/SBN-DGPE-SDDI fechada el 21 de abril de 2022 (folios 65 y 66) - en adelante “la Resolución impugnada” - para, que se apruebe su pedido de venta directa de “el predio”.

Entre otros, se anexan al escrito de apelación: copias de “la Resolución impugnada”, de la Citación Policial de 25 de octubre de 2010, de la Investigación Preliminar de fecha 1 de octubre de 2010, del Parte Policial N° 10-DIRINCRI/DIVINCRI-VMT del 17 de diciembre de 2010, de la Resolución final de archivo definitivo de fecha 15 de noviembre de 2011, de la Queja N° 378-2011 del 20 de diciembre de 2011, de la Resolución de Queja de fecha 30 de octubre de 2012; vistas fotográficas de cómo vive actualmente y; copias de la formulación de denuncia de fecha 31 de agosto de 2010 y del oficio cursado el 31 de agosto de 2010 por la Municipalidad Distrital de Villa María del triunfo, a la Comisaría PNP de Nueva Esperanza.

7. Que, “el administrado” solicita se revoque “la Resolución impugnada” argumentando que en su Considerando 8. concluye que: i) “El predio” se encuentra en una extensión inscrita a favor del Estado; ii) El área constituye a un equipamiento urbano destinado para áreas verdes. iii) Cuenta con una afectación de uso otorgada a favor de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo; iv) Según visualización de imágenes satelitales Google Earth, efectivamente hay indicios que “el predio” viene siendo ocupado desde marzo de 2011 hasta la actualidad.

Manifiesta asimismo, que “el predio” está afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo, entidad que en el año 2010 intentó desalojarlo por el presunto delito de usurpación; investigación preliminar que concluyó en archivo definitivo.

Alega que, siendo “la SBN” propietaria de “el predio”, se encuentra facultada por el “TUO de la Ley” y el artículo 222° de “el Reglamento”, a resolver la venta directa requerida “(...) toda vez que nos encontramos en posesión del predio desde antes del 25 de noviembre de 2010, Prueba

del tiempo de posesión esta la citación policial realizada el 25 de octubre del 2010 cuando la municipalidad nos denuncia por usurpación. (...);

**8.** Que, el inciso 1. del artículo 124<sup>o4</sup> del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la LPAG”), prescribe que los escritos que se presenten ante cualquier entidad deben contener los nombres y apellidos completos, domicilio y, número del Documento Nacional de Identidad o carné de extranjería del administrado - y en su caso - la calidad de representante y de la persona a quien represente.

También constituyen requisitos de los documentos, señalar el acto recurrido y cumplir los demás presupuestos del indicado artículo 124°, según dispone el artículo 221° del mismo cuerpo normativo<sup>5</sup>.

Revisados los actuados administrativos obrantes en el Expediente N° 376-2022/SBNSDDI y el recurso de apelación presentado el 10 de mayo de 2022, verificamos que cumplen con la normativa señalada;

**9.** Que, conforme a lo estipulado por el artículo 220° del “TUO de la LPAG”, se interpone recurso de apelación cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que emitió el acto impugnado, para que eleve lo actuado al superior jerárquico. Asimismo, el numeral 218.2. del artículo 218° del mismo texto único ordenado, dispone que el plazo para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios;

**10.** Que, de la calificación del recurso de apelación concluimos que: a) cumple los presupuestos del artículo 221° del “TUO de la LPAG”; y, b) fue ingresado dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada “la Resolución impugnada”, porque advertimos del cargo de la Notificación N° 01125-2022/SBN-GG-UTD (fojas 68 a 70), que “el administrado” fue notificado el 28 de abril de 2022. Por ello, el plazo de quince (15) días hábiles para interponer recurso de apelación se computa desde el 29 de abril hasta el 19 de mayo de 2022 y, en ese sentido, “el administrado” presentó su recurso de apelación, con fecha 10 de mayo de 2022, dentro del plazo señalado;

**11.** Que, verificado integralmente el expediente administrativo se determina que éste no incurre en ninguna de las causales de nulidad del acto administrativo listadas en el artículo 10°<sup>6</sup> del TUO antes citado, por ello corresponde a “la DGPE” pronunciarse sobre lo argumentado en el recurso de apelación que contradice “la Resolución impugnada”;

---

**4 “Artículo 124.- Requisitos de los escritos**

Todo escrito que se presente ante cualquier entidad debe contener lo siguiente:

1. Nombres y apellidos completos, domicilio y número de Documento Nacional de Identidad o carné de extranjería del administrado, y en su caso, la calidad de representante y de la persona a quien represente.
2. La expresión concreta de lo pedido, los fundamentos de hecho que lo apoye y, cuando le sea posible, los de derecho.
3. Lugar, fecha, firma o huella digital, en caso de no saber firmar o estar impedido.
4. La indicación del órgano, la entidad o la autoridad a la cual es dirigida, entendiéndose por tal, en lo posible, a la autoridad de grado más cercano al usuario, según la jerarquía, con competencia para conocerlo y resolverlo.
5. La dirección del lugar donde se desea recibir las notificaciones del procedimiento, cuando sea diferente al domicilio real expuesto en virtud del numeral 1. Este señalamiento de domicilio surte sus efectos desde su indicación y es presumido subsistente, mientras no sea comunicado expresamente su cambio.
6. La relación de los documentos y anexos que acompaña, indicados en el TUPA.
7. La identificación del expediente de la materia, tratándose de procedimientos ya iniciados.”.

**5 “Artículo 221.- Requisitos del recurso**

El escrito del recurso deberá señalar el acto del que se recurre y cumplirá los demás requisitos previstos en el artículo 124”.

**6 “Artículo 10.- Causales de nulidad**

## **Análisis del recurso de apelación de “el administrado”**

12. Que, el numeral 120.1. del artículo 120<sup>o7</sup> del “TUO de la LPAG” prevé que, “(...) Frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos. (...)”. (Negrita y subrayado nuestro);

13. Que, el numeral 217.2. del artículo 217<sup>o</sup> del cuerpo legal mencionado en el considerando anterior indica “(...) Sólo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión. La contradicción a los restantes actos de trámite deberá alegarse por los interesados para su consideración en el acto que ponga fin al procedimiento y podrán impugnarse con el recurso administrativo que, en su caso, se interponga contra el acto definitivo. (...)”. (Negrita y subrayado nuestro);

14. Que, según dispone el artículo 45<sup>o</sup> de la Constitución Política de Perú, el ejercicio del poder se ejerce con las limitaciones y responsabilidades que ésta y las leyes señalan; bajo ese contexto, tal como estipula el numeral 1 del artículo 3<sup>o</sup> del “TUO de la LPAG”, la competencia constituye uno de los requisitos de validez de los actos administrativos y su observancia implica que éstos sean emitidos por el órgano facultado en razón de la materia, territorio, grado, tiempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento de su dictado;

15. Que, el literal g) del numeral 14.1. del artículo 14<sup>o</sup> del mencionado TUO, fija como una función exclusiva de “la SBN” sustentar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de los bienes estatales de carácter y alcance nacional y demás bienes que se encuentren bajo su competencia;

16. Que, de acuerdo a lo previsto en el inciso 1) numeral 56.1 del artículo 56<sup>o</sup> de “el Reglamento”, esta Superintendencia sólo está facultada para administrar y disponer de los predios estatales que se encuentren dentro del ámbito de su competencia<sup>8</sup>;

---

Son vicios del acto administrativo, que causan su nulidad de pleno derecho, los siguientes:

1. La contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias.
2. El defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto a que se refiere el artículo 14.
3. Los actos expresos o los que resulten como consecuencia de la aprobación automática o por silencio administrativo positivo, por los que se adquiere facultades, o derechos, cuando son contrarios al ordenamiento jurídico, o cuando no se cumplen con los requisitos, documentación o trámites esenciales para su adquisición.
4. Los actos administrativos que sean constitutivos de infracción penal, o que se dicten como consecuencia de la misma.”.

<sup>7</sup> **“Artículo 120.- Facultad de contradicción administrativa**

120.1. Frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos.

120.2. Para que el interés pueda justificar la titularidad del administrado, debe ser legítimo, personal, actual y probado. El interés puede ser material o moral.

120.3. La recepción o atención de una contradicción no puede ser condicionada al previo cumplimiento del acto respectivo”.

<sup>8</sup> **“Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales**

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:

1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia”.

**17.** Que, en lo concerniente a los requerimientos presentados por los administrados, tal como estipula el artículo 189° del citado Reglamento, para que “la SBN” realice acto de disposición sobre un predio estatal debe - en primer lugar - evaluar formalmente la solicitud revisando el cumplimiento de los requisitos exigidos, expresando la correspondiente observación en caso de incumplimiento y de no hacerlo, la entidad declara la inadmisibilidad del pedido<sup>9</sup>;

**18.** Que, concluida la evaluación formal del pedido, atendiendo lo normado por el artículo 190° de “el Reglamento”, la Superintendencia verifica el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre “el predio”, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable<sup>10</sup>;

**19.** Que, sobre los argumentos de “el administrado” - mencionados en el Considerando 7. que precede - cabe destacar que el numeral 5.8<sup>11</sup> de la Directiva N° DIR-00002- 2022/SBN denominada “Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales”, aprobada por Resolución N° 002-2022/SBN publicada en el diario oficial “El Peruano” con fecha 7 de enero de 2022 (en adelante “la Directiva”), dispone que los predios estatales sólo pueden ser materia de una solicitud de venta directa cuando esté inscrito en el Registro de Predios, a favor del Estado o de la entidad competente.

Asimismo, el inciso 3, numeral 6.3<sup>12</sup> de “la Directiva” establece las etapas del procedimiento de venta directa de predios estatales, entre ellas, la de verificación de la libre disponibilidad del predio.

---

<sup>9</sup> **“Artículo 189.- Evaluación formal de la solicitud**

189.1 La entidad evalúa la solicitud presentada y, de corresponder, solicita su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento.

189.2 La entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud”.

<sup>10</sup> **“Artículo 190.- Calificación sustantiva de la solicitud**

190.1 Luego de la evaluación formal de la solicitud, se procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable.

190.2 Los resultados de la calificación se plasman en un informe, en el cual se incluye la información obtenida en la inspección del predio.

190.3 Si el Informe concluye señalando que la solicitud no cumple con alguna de las condiciones indicadas en el párrafo 190.1 del presente artículo, se emite resolución declarando la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento”.

<sup>11</sup> **“5.8 Inscripción previa del predio estatal en el Registro de Predios**

La admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente”.

<sup>12</sup> **“6.3 Etapas del procedimiento**

El procedimiento de compraventa directa tiene las etapas siguientes:

1. Evaluación formal de la solicitud
2. Inspección del predio
3. Verificación de la libre disponibilidad del predio
4. Calificación sustantiva de la solicitud
5. Conformidad del titular de la entidad
6. Depósito de la garantía de respaldo de la solicitud
7. Saneamiento
8. Tasación
9. Publicidad del procedimiento
10. Mejora del precio
11. Informe Técnico Legal
12. Opinión técnica del Ente Rector
13. Resolución
14. Pago del precio
15. Contrato

En ese sentido, destacamos, que a efecto que “el predio” pueda ser objeto de venta directa - previo al cumplimiento de los requisitos exigidos en el numeral 222.3. del artículo 222° de “el Reglamento” - debe demostrarse, que está inscrito a favor del Estado o de la entidad competente y tener la calidad de libre disponibilidad, en concordancia con lo dispuesto en el numeral 191.1. del artículo 191°<sup>13</sup> del indicado Reglamento;

**20.** Que, en el Expediente N° 376-2022/SBN-DGPE-SDDI obra el Informe Preliminar N° 00488-2022/SBN-DGPE-SDDI del 18 de abril de 2022 (folios 56 a 60), el mismo que respecto a “el predio” concluyó: 1) Forma parte de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por “la SBN”, en la Partida N° P03291322 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima - Zona Registral XI - Sede Lima, y anotado en el SINABIP con código CUS 136031; 2) Constituye un equipamiento urbano destinado al uso de áreas verdes (espacio público), por tanto es un bien de dominio público afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo; 3) Se encuentra en un entorno de expansión urbana colindando con una vía carrozable, subdividido en 3 lotes, al interior existen edificaciones que abarcan aproximadamente 242,88 m<sup>2</sup> (50,39%) de su extensión, encontrando indicios de ocupación desde marzo de 2011. Análisis sustentado en imagen satelital;

**21.** Que, las referidas conclusiones sustentaron el Informe Brigada N° 00334-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 20 de abril de 2022 (fojas 63 y 64), documento que concluyó debía declararse la improcedencia de la solicitud de venta directa, porque si bien se determinó que “el predio” está inscrito a favor del Estado representado por “la SBN”, constituye bien de dominio público al ser área de equipamiento urbano destinada a áreas verdes, sobre el que recae un acto de administración vigente - afectación en uso otorgada a favor de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo - lo cual le otorga el carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable, según el artículo 73° de la Constitución Política del Estado, concordado con el inciso 2, numeral 3.3. del artículo 3°<sup>14</sup> de “el Reglamento”.

- 
16. Entrega del predio
  17. Baja del predio ante la municipalidad
  18. Liquidación y distribución de ingresos
  19. Actualización del SINABIP y archivo del expediente”.

<sup>13</sup> **Artículo 191.- Libre disponibilidad del predio**

191.1 Para evaluar la libre disponibilidad del predio además de considerar los hechos que no limitan la aprobación de los actos de administración o disposición establecidos en el artículo 95 del Reglamento, se tiene en consideración que el predio no se ubique sobre dominio público, zona arqueológica, zona de riesgo no mitigable, zona de playa protegida, derecho de vía u otra situación que restrinja o prohíba el otorgamiento de determinados derechos”.

<sup>14</sup> **“3.3. Definiciones:** Para los efectos del presente Reglamento se entiende por:

(...).

**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 ya 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”.

No siendo factible su disposición a favor de “el administrado” o su desafectación, conforme a lo normado en el artículo 92<sup>o15</sup> de “el Reglamento”, y menos efectuar un acto de disposición.

En el mismo sentido se pronunció el Informe Técnico Legal N° 0362-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de abril de 2022 (folios 61 y 62), y “la Resolución impugnada”;

**22.** Que, sin perjuicio de lo expresado, recalcamos que “el predio” constituye dominio público del Estado representado por esta Superintendencia y, forma parte de un ámbito de mayor extensión inscrito en la Partida N° P03291322 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima - Zona Registral XI - Sede Lima, constituyendo un equipamiento urbano destinado a áreas verdes que está afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo.

Por ello, “el predio” carece de la condición de libre disponibilidad exigida en el numeral 191.1. del artículo 191° de “el Reglamento”, además sobre él recae un acto de administración que está vigente.

“El predio” no es susceptible de ser enajenado, embargado o adquirido por prescripción - reiteramos, en aplicación del artículo 73° de la Constitución Política del Estado concordado con el inciso 2 del numeral 3.3. del artículo 3° de “el Reglamento” - lo cual hizo innecesario que “la SDDI” evaluara la documentación ingresada por “el administrado” a efecto de demostrar la posesión, conforme al numeral 222.3. del artículo 222° de “el Reglamento”; excepto en el aspecto técnico, que facilitó a dicha Subdirección ubicar al predio.

**23.** Que, con arreglo a lo expresado en los anteriores considerandos, procede declarar infundado el recurso de apelación interpuesto el 10 de mayo de 2022, contra la Resolución N° 0318-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 21 de abril de 2022, que declaró improcedente la solicitud de venta directa de “el predio” - resultando innecesario pronunciarse respecto a los demás argumentos y documentos presentados - dando por

---

<sup>15</sup> **“Artículo 92.- Desafectación de predios de dominio público**

92.1 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, pasando al dominio privado del Estado para habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable.

92.2 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.

92.3 La invasión u ocupación ilegal de un predio de dominio público, por sí sola, no constituye ni sustenta la citada pérdida, sino que se debe evaluar si las condiciones de la ocupación hacen irreversible el uso o servicio público.

92.4 La desafectación de un predio de dominio público bajo titularidad o administración del Estado o de una entidad del Gobierno Nacional o de un Gobierno Regional es aprobada por la SBN, mediante resolución.

92.5 Para la aprobación de la desafectación, la SBN requiere a la entidad o Sector competente del uso del predio, se pronuncie sobre la pérdida de la naturaleza o condición apropiada para el uso público o prestación del servicio público, a través de un informe sustentatorio.

92.6 En el caso de los predios administrados por los Gobiernos Locales, la desafectación es aprobada por éstos, de acuerdo a su normatividad y considerando las reglas generales establecidas en el TUO de la Ley y el Reglamento.

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.

92.8 Una vez concluida la desafectación, el predio constituye dominio privado del Estado, bajo administración de la SBN o del Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda.

92.9 Cuando los Gobiernos Locales efectúan la desafectación de los predios que se encuentran bajo su administración, éstos pueden solicitar a la SBN o al Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda, la transferencia o el otorgamiento de algún otro derecho sobre el predio desafectado.

92.10 La desafectación efectuada sobre el predio debe ser inscrita en el SINABIP. En el caso que la desafectación hayas ido realizada por un Gobierno Local, éste debe remitir a la SBN la resolución que aprueba la desafectación, el plano y la memoria descriptiva”.

agotada la vía administrativa, sin perjuicio que, si “el administrado” lo estima conveniente, pueda presentar nueva solicitud;

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, y en el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010/SBN;

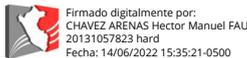
#### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.- DECLARAR INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por **ABEL ELISEO MARROQUÍN HINOJOSA**, contra la Resolución N° 0318-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de mayo de 2022, que resolvió declarar improcedente la solicitud de venta directa del área de 482,00 m<sup>2</sup> ubicada en la Manzana I lote 12 Sector Los Eucaliptos del Pueblo Joven Virgen de Lourdes, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, que forma parte de un ámbito de mayor extensión inscrito en la Partida N° P03291322 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima - Zona Registral XI - Sede Lima, por los fundamentos expuestos, dándose por agotada la vía administrativa, sin perjuicio que pueda presentar nueva solicitud.

**Artículo 2°.- NOTIFICAR** la presente Resolución conforme a Ley y **DISPONER** que se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)).

#### **Regístrese, comuníquese y publíquese**

#### **Firmado por:**



#### **Director de Gestión del Patrimonio Estatal**

## **INFORME N° 00228-2022/SBN-DGPE**

PARA : **HÉCTOR MANUEL CHÁVEZ ARENAS**  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **MARCO ANTONIO PEREYRA DEBERNARDI**  
Abogado - Orden de Servicio 218-2022

ASUNTO : Recurso de apelación

REFERENCIA : a) Memorandum N° 01599-2022/SBN-DGPE-SDDI  
b) S.I. N° 12432-2022  
c) Expediente N° 376-2022/SBNSDDI

FECHA : San Isidro, 9 de junio de 2022

---

Mediante el presente doy cuenta a usted que, a través del documento a) de la referencia, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "la SDDI"), trasladó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante "la DGPE"), el recurso de apelación ingresado con fecha 10 de mayo de 2022 por **ABEL ELISEO MARROQUÍN HINOJOSA** mediante escrito del 10 de mayo de 2022 (S.I. N° 12432-2022), contra la Resolución N° 0318-2022/SBN-DGPE-SDDI fechada el 21 de abril de 2022, la cual resolvió declarar improcedente la solicitud de venta directa del área de 482,00 m<sup>2</sup> ubicada en la Manzana I lote 12 Sector Los Eucaliptos del Pueblo Joven Virgen de Lourdes, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima (en adelante "el predio"), que forma parte de un ámbito de mayor extensión inscrito en la Partida N° P03291322 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima - Zona Registral XI - Sede Lima.

### **I. ANTECEDENTE**

Por Memorandum N° 01599-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de mayo de 2022, "la SDDI", remitió el escrito presentado por el señor Abel Eliseo Marroquín Hinojosa (en adelante "el administrado"), y el Expediente N° 3766-2022/SBNSDDI, a efecto que "la DGPE" resuelva en grado de apelación.

### **II. ANÁLISIS**

#### ***De la calificación del escrito presentado por "la administrada"***

2.1 Mediante escrito ingresado el 10 de mayo de 2022 (S.I. N° 12432-2022) - fojas 71 a 113 - "el administrado" interpuso recurso de apelación pretendiendo la revocatoria de la Resolución N° 0318-2022/SBN-DGPE-SDDI fechada el 21 de abril de 2022 (folios 65 y 66) - en adelante "la Resolución impugnada" - para, que se apruebe su pedido de venta directa de "el predio".

Entre otros, se anexan al escrito de apelación: copias de "la Resolución impugnada", de la Citación Policial de 25 de octubre de 2010, de la Investigación Preliminar de fecha 1 de octubre de 2010, del Parte Policial N° 10-DIRINCRI/DIVINCRI-VMT del 17 de diciembre de 2010, de la Resolución final de archivo definitivo de fecha 15 de noviembre de 2011, de la Queja N° 378-2011 del 20 de diciembre de 2011, de la Resolución de Queja de fecha 30 de octubre de 2012; vistas fotográficas de cómo vive actualmente y; copias de la formulación de denuncia de fecha 31 de agosto de 2010 y del oficio cursado el 31 de agosto de 2010 por la Municipalidad Distrital de Villa María del triunfo, a la Comisaría PNP de Nueva Esperanza.

2.2 "El administrado" solicita se revoque "la Resolución impugnada" argumentando que en su Considerando 8. concluye que: i) "El predio" se encuentra en una extensión

inscrita a favor del Estado; ii) El área constituye a un equipamiento urbano destinado para áreas verdes. iii) Cuenta con una afectación de uso otorgada a favor de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo; iv) Según visualización de imágenes satelitales Google Earth, efectivamente hay indicios que "el predio" viene siendo ocupado desde marzo de 2011 hasta la actualidad.

Manifiesta asimismo, que "el predio" está afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo, entidad que en el año 2010 intentó desalojarlo por el presunto delito de usurpación; investigación preliminar que concluyó en archivo definitivo.

Alega que, siendo la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la SBN") propietaria de "el predio", se encuentra facultada por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "TUO de la Ley") y el artículo 222° de su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento"), a resolver la venta directa requerida "(...)  *toda vez que nos encontramos en posesión del predio desde antes del 25 de noviembre de 2010, Prueba del tiempo de posesión esta la citación policial realizada el 25 de octubre del 2010 cuando la municipalidad nos denuncia por usurpación. (...)*";

- 2.3 El inciso 1 del artículo 124°<sup>1</sup> del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante "TUO de la LPAG"), prescribe que los escritos que se presenten ante cualquier entidad debe contener los nombres y apellidos completos, domicilio y número del Documento Nacional de Identidad o carné de extranjería del administrado - y en su caso - la calidad de representante y de la persona a quien represente.

También constituyen requisitos de los documentos, señalar el acto recurrido y cumplir los demás presupuestos del indicado artículo 124°, según dispone el artículo 221° del mismo cuerpo normativo<sup>2</sup>

Revisados los actuados administrativos obrantes en el referencial c) y, el recurso de apelación presentado el 10 de mayo de 2022, verificamos que cumplen con la normativa señalada.

- 2.4 Conforme a lo estipulado en el artículo 220° del "TUO de la LPAG", se interpone recurso de apelación cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que emitió el acto impugnado, para que eleve lo actuado al superior jerárquico. Asimismo, el numeral 218.2 del artículo 218° del mismo texto único ordenado, dispone que el plazo para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.

- 2.5 De la calificación del recurso de apelación concluimos que: a) cumple los presupuestos del artículo 221° del "TUO de la LPAG"; y, b) fue ingresado dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada "la Resolución impugnada", porque

#### <sup>1</sup> "Artículo 124.- Requisitos de los escritos

Todo escrito que se presente ante cualquier entidad debe contener lo siguiente:

1. Nombres y apellidos completos, domicilio y número de Documento Nacional de Identidad o carné de extranjería del administrado, y en su caso, la calidad de representante y de la persona a quien represente.
2. La expresión concreta de lo pedido, los fundamentos de hecho que lo apoye y, cuando le sea posible, los de derecho.
3. Lugar, fecha, firma o huella digital, en caso de no saber firmar o estar impedido.
4. La indicación del órgano, la entidad o la autoridad a la cual es dirigida, entendiéndose por tal, en lo posible, a la autoridad de grado más cercano al usuario, según la jerarquía, con competencia para conocerlo y resolverlo.
5. La dirección del lugar donde se desea recibir las notificaciones del procedimiento, cuando sea diferente al domicilio real expuesto en virtud del numeral 1. Este señalamiento de domicilio surte sus efectos desde su indicación y es presumido subsistente, mientras no sea comunicado expresamente su cambio.
6. La relación de los documentos y anexos que acompaña, indicados en el TUPA.
7. La identificación del expediente de la materia, tratándose de procedimientos ya iniciados."

#### <sup>2</sup> "Artículo 221.- Requisitos del recurso

El escrito del recurso deberá señalar el acto del que se recurre y cumplirá los demás requisitos previstos en el artículo 124°.

advertimos del cargo de la Notificación N° 01125-2022/SBN-GG-UTD (fojas 68 a 70), que "el administrado" fue notificado el 28 de abril de 2022. Por ello, el plazo de quince (15) días hábiles para interponer recurso de apelación se computa desde el 29 de abril hasta el 19 de mayo de 2022 y, en ese sentido, "el administrado" presentó su recurso de apelación, con fecha 10 de mayo de 2022, dentro del plazo señalado.

- 2.6 Verificado integralmente el expediente administrativo se determina que éste no incurre en ninguna de las causales de nulidad del acto administrativo listadas en el artículo 10<sup>3</sup> del TUO antes citado, por ello corresponde a "la DGPE" pronunciarse sobre lo argumentado en el recurso de apelación que contradice "la Resolución impugnada".

### **Análisis del recurso de apelación de "el administrado"**

- 2.7 El numeral 120.1. del artículo 120<sup>4</sup> del "TUO de la LPAG" prevé que, "(...) Frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos. (...)". (Negrita y subrayado nuestro).
- 2.8 El numeral 217.2. del artículo 217° del cuerpo legal mencionado en el punto anterior indica "(...) Sólo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión. La contradicción a los restantes actos de trámite deberá alegarse por los interesados para su consideración en el acto que ponga fin al procedimiento y podrán impugnarse con el recurso administrativo que, en su caso, se interponga contra el acto definitivo. (...)". (Negrita y subrayado nuestro).
- 2.9 Según dispone el artículo 45° de la Constitución Política de Perú, el ejercicio del poder se ejerce con las limitaciones y responsabilidades que ésta y las leyes señalan; bajo ese contexto, tal como estipula el numeral 1 del artículo 3° del "TUO de la LPAG", la competencia constituye uno de los requisitos de validez de los actos administrativos y su observancia implica que éstos sean emitidos por el órgano facultado en razón de la materia, territorio, grado, tiempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento de su dictado.
- 2.10 El literal g) del numeral 14.1. del artículo 14° del mencionado TUO, fija como una función exclusiva de "la SBN" sustentar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de los bienes estatales de carácter y alcance nacional y demás bienes que se encuentren bajo su competencia;
- 2.11 De acuerdo a lo previsto en el inciso 1) numeral 56.1 del artículo 56° de "el Reglamento", esta Superintendencia sólo está facultada para administrar y disponer de los predios estatales que estén dentro de su ámbito de competencia<sup>5</sup>;

#### <sup>3</sup> "Artículo 10.- Causales de nulidad"

Son vicios del acto administrativo, que causan su nulidad de pleno derecho, los siguientes:

1. La contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias.
2. El defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto a que se refiere el artículo 14.
3. Los actos expresos o los que resulten como consecuencia de la aprobación automática o por silencio administrativo positivo, por los que se adquiere facultades, o derechos, cuando son contrarios al ordenamiento jurídico, o cuando no se cumplen con los requisitos, documentación o trámites esenciales para su adquisición.
4. Los actos administrativos que sean constitutivos de infracción penal, o que se dicten como consecuencia de la misma."

#### <sup>4</sup> "Artículo 120.- Facultad de contradicción administrativa"

120.1. Frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos.

120.2. Para que el interés pueda justificar la titularidad del administrado, debe ser legítimo, personal, actual y probado. El interés puede ser material o moral.

120.3. La recepción o atención de una contradicción no puede ser condicionada al previo cumplimiento del acto respectivo".

#### <sup>5</sup> "Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales"

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:

- 2.12 En lo concerniente a los requerimientos presentados por los administrados, tal como estipula el artículo 189° del citado Reglamento, para que "la SBN" realice acto de disposición sobre un predio estatal debe - en primer lugar - evaluar formalmente la solicitud revisando el cumplimiento de los requisitos exigidos, expresando la correspondiente observación en caso de incumplimiento y de no hacerlo, la entidad declara la inadmisibilidad del pedido<sup>6</sup>.
- 2.13 Concluida la evaluación formal del pedido, atendiendo lo normado por el artículo 190° de "el Reglamento", la Superintendencia verifica el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre "el predio", su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable<sup>7</sup>.
- 2.14 Sobre los argumentos de "el administrado" - mencionados en el numeral 2.2 - cabe destacar que el numeral 5.8<sup>8</sup> de la Directiva N° DIR-00002- 2022/SBN denominada "Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales", aprobada por Resolución N° 002-2022/SBN publicada en el diario oficial "El Peruano" con fecha 7 de enero de 2022 (en adelante "la Directiva"), dispone que los predios estatales sólo pueden ser materia de una solicitud de venta directa cuando esté inscrito en el Registro de Predios, a favor del Estado o de la entidad competente.
- Asimismo, el inciso 3, numeral 6.3<sup>9</sup> de "la Directiva" establece las etapas del procedimiento de venta directa de predios estatales, entre ellas, la de verificación de la libre disponibilidad del predio.
- En ese sentido, destacamos, que a efecto que "el predio" pueda ser objeto de venta directa - previo al cumplimiento de los requisitos exigidos en el numeral 222.3. del artículo 222° de "el Reglamento" - debe demostrarse, que está inscrito a favor del

1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia".

<sup>6</sup> **"Artículo 189.- Evaluación formal de la solicitud"**

189.1 La entidad evalúa la solicitud presentada y, de corresponder, solicita su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento.

189.2 La entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud".

<sup>7</sup> **"Artículo 190.- Calificación sustantiva de la solicitud"**

190.1 Luego de la evaluación formal de la solicitud, se procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable.

190.2 Los resultados de la calificación se plasman en un informe, en el cual se incluye la información obtenida en la inspección del predio.

190.3 Si el Informe concluye señalando que la solicitud no cumple con alguna de las condiciones indicadas en el párrafo 190.1 del presente artículo, se emite resolución declarando la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento".

<sup>8</sup> **"5.8 Inscripción previa del predio estatal en el Registro de Predios"**

La admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente".

<sup>9</sup> **"6.3 Etapas del procedimiento"**

El procedimiento de compraventa directa tiene las etapas siguientes:

1. Evaluación formal de la solicitud
2. Inspección del predio
3. Verificación de la libre disponibilidad del predio
4. Calificación sustantiva de la solicitud
5. Conformidad del titular de la entidad
6. Depósito de la garantía de respaldo de la solicitud
7. Saneamiento
8. Tasación
9. Publicidad del procedimiento
10. Mejora del precio
11. Informe Técnico Legal
12. Opinión técnica del Ente Rector
13. Resolución
14. Pago del precio
15. Contrato
16. Entrega del predio
17. Baja del predio ante la municipalidad
18. Liquidación y distribución de ingresos
19. Actualización del SINABIP y archivo del expediente".

Estado o de la entidad competente y tener la calidad de libre disponibilidad, en concordancia con lo dispuesto en el numeral 191.1. del artículo 191<sup>o10</sup> del indicado Reglamento.

- 2.15 En el referencial c) obra el Informe Preliminar N° 00488-2022/SBN-DGPE-SDDI del 18 de abril de 2022 (folios 56 a 60), el mismo que respecto a "el predio" concluyó: 1) Forma parte de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por "la SBN", en la Partida N° P03291322 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima - Zona Registral XI - Sede Lima, y anotado en el SINABIP con código CUS 136031; 2) Constituye un equipamiento urbano destinado al uso de áreas verdes (espacio público), por tanto es un bien de dominio público afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo; 3) Se encuentra en un entorno de expansión urbana colindando con una vía carrozable, subdividido en 3 lotes, al interior existen edificaciones que abarcan aproximadamente 242,88 m<sup>2</sup> (50,39%) de su extensión, encontrando indicios de ocupación desde marzo de 2011. Análisis sustentado en imagen satelital.
- 2.16 Las referidas conclusiones sustentaron el Informe Brigada N° 00334-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 20 de abril de 2022 (fojas 63 y 64), documento que concluyó debía declararse la improcedencia de la solicitud de venta directa, porque si bien se determinó que "el predio" está inscrito a favor del Estado representado por "la SBN", constituye bien de dominio público al ser área de equipamiento urbano destinada a áreas verdes, sobre el que recae un acto de administración vigente - afectación en uso otorgada a favor de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo - lo cual le otorga el carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable, según el artículo 73° de la Constitución Política del Estado, concordado con el inciso 2, numeral 3.3. del artículo 3°<sup>11</sup> de "el Reglamento".

No siendo factible su disposición a favor de "el administrado" o su desafectación, conforme a lo normado en el artículo 92°<sup>12</sup> de "el Reglamento", y menos efectuar un acto de disposición.

<sup>10</sup> **Artículo 191.- Libre disponibilidad del predio**

191.1 Para evaluar la libre disponibilidad del predio además de considerar los hechos que no limitan la aprobación de los actos de administración o disposición establecidos en el artículo 95 del Reglamento, se tiene en consideración que el predio no se ubique sobre dominio público, zona arqueológica, zona de riesgo no mitigable, zona de playa protegida, derecho de vía u otra situación que restrinja o prohíba el otorgamiento de determinados derechos".

<sup>11</sup> **3.3. Definiciones:** Para los efectos del presente Reglamento se entiende por:  
(...).

**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 ya 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".

<sup>12</sup> **Artículo 92.- Desafectación de predios de dominio público**

92.1 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, pasando al dominio privado del Estado para habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable.

92.2 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.

92.3 La invasión u ocupación ilegal de un predio de dominio público, por sí sola, no constituye ni sustenta la citada pérdida, sino que se debe evaluar si las condiciones de la ocupación hacen irreversible el uso o servicio público.

92.4 La desafectación de un predio de dominio público bajo titularidad o administración del Estado o de una entidad del Gobierno Nacional o de un Gobierno Regional es aprobada por la SBN, mediante resolución.

92.5 Para la aprobación de la desafectación, la SBN requiere a la entidad o Sector competente del uso del predio, se pronuncie sobre la pérdida de la naturaleza o condición apropiada para el uso público o prestación del servicio público, a través de un informe sustentatorio.

92.6 En el caso de los predios administrados por los Gobiernos Locales, la desafectación es aprobada por éstos, de acuerdo a su normatividad y considerando las reglas generales establecidas en el TUO de la Ley y el Reglamento.

92.7 Cuando los predios de dominio público administrados por el Gobierno Local se encuentran inscritos a favor del

En el mismo sentido se pronunció el Informe Técnico Legal N° 0362-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de abril de 2022 (folios 61 y 62), y "la Resolución impugnada".

- 2.17 Sin perjuicio de lo expresado, recalcamos que "el predio" constituye dominio público del Estado representado por esta Superintendencia y, forma parte de un ámbito de mayor extensión inscrito en la Partida N° P03291322 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima - Zona Registral XI - Sede Lima, constituyendo un equipamiento urbano destinado a áreas verdes que está afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo.

Por ello, "el predio" carece de la condición de libre disponibilidad exigida en el numeral 191.1. del artículo 191° de "el Reglamento", además sobre él recae un acto de administración que está vigente.

"El predio" no es susceptible de ser enajenado, embargado o adquirido por prescripción - reiteramos, en aplicación del artículo 73° de la Constitución Política del Estado concordado con el inciso 2 del numeral 3.3. del artículo 3° de "el Reglamento" - lo cual hizo innecesario que "la SDDI" evaluara la documentación ingresada por "el administrado" a efecto de demostrar la posesión, conforme al numeral 222.3. del artículo 222° de "el Reglamento"; excepto en el aspecto técnico, que facilitó a dicha Subdirección ubicar al predio.

- 2.18 Estando a los razonamientos líneas arriba desarrollados, corresponde declarar infundado el escrito de apelación ingresado por "el administrado"; dejando a salvo su derecho para que, de considerarlo pertinente, acuda a la vía jurisdiccional.

### III. CONCLUSIÓN

Estando a lo líneas arriba desarrollado, procede declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por **ABEL ELISEO MARROQUÍN HINOJOSA**, a través de escrito del 10 de mayo de 2022 (S.I. N° 12432-2022), ingresado en la misma fecha; contra la Resolución N° 0318-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de abril de 2022, que resolvió declarar improcedente la solicitud de venta directa del del área de 482,00 m<sup>2</sup> ubicada en la Manzana I lote 12 Sector Los Eucaliptos del Pueblo Joven Virgen de Lourdes, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima (en adelante "el predio"), que forma parte de un ámbito de mayor extensión inscrito en la Partida N° P03291322 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima - Zona Registral XI - Sede Lima, conforme a lo fundamentado en este informe; dándose por agotada la vía administrativa.

### IV. RECOMENDACIÓN

Que, se expida Resolución con arreglo a ley, publicándose íntegramente ésta en la página web de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

Atentamente,



**Marco Antonio Pereyra Debernardi**

Abogado - Orden de Servicio N° 0000218-2022

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.

92.8 Una vez concluida la desafectación, el predio constituye dominio privado del Estado, bajo administración de la SBN o del Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda.

92.9 Cuando los Gobiernos Locales efectúan la desafectación de los predios que se encuentran bajo su administración, éstos pueden solicitar a la SBN o al Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda, la transferencia o el otorgamiento de algún otro derecho sobre el predio desafectado.

92.10 La desafectación efectuada sobre el predio debe ser inscrita en el SINABIP. En el caso que la desafectación hayas ido realizada por un Gobierno Local, éste debe remitir a la SBN la resolución que aprueba la desafectación, el plano y la memoria descriptiva".

Visto el presente Informe, el Director de Gestión del Patrimonio Estatal expresa su conformidad.

 Firmado digitalmente por:  
CHAVEZ ARENAS Hector Manuel FAU  
20131057823 hard  
Fecha: 14/06/2022 11:18:41-0500

**Director de Gestión del Patrimonio Estatal**

P.O.I. N° 16.2.2