



**RESOLUCIÓN N° 0318-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 21 de abril del 2022

**VISTO:**

El Expediente N° 376-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ABEL ELISEO MARROQUIN HINOJOSA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA**, respecto del área de 482 m<sup>2</sup> ubicado en la Mz I lote 12 Sector Los Eucaliptos del Pueblo Joven Virgen de Lourdes del sector Eucaliptos, en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, en adelante “el predio”; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la 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 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, entre otros, los actos de disposición de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, conforme los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de “la SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante “ROF de la SBN”).

2. Que, mediante escrito presentado el 21 de marzo del 2022 (S.I. N° 08406-2022) ABEL ELISEO MARROQUIN HINOJOSA (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” por la casual 4) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 11). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: a) plano de ubicación (fojas 4); b) plano de localización (fojas 5); c) memoria descriptiva (fojas 7); d) declaración jurada (fojas 16); e) acta de fundación (fojas 19); f) Resoluciones de Alcaldía Nros. 2158-2003-MVMT, 3274-2005-MVMT y 464-2004-DM-MVMT emitida por la Municipalidad distrital de Villa María del Triunfo el 18 de diciembre del 2003, 18 de noviembre del 2005 y 10 de enero del 2004 (fojas 21); g) informes técnicos de evaluación de riesgo Nros. 039-2011-BMA-DC-SGOPDC-DGU/MVMT y 004-2011-BMA-DC-SGOPDC-DGU/MVMT emitida por la Municipalidad distrital de Villa María del Triunfo del 14 de abril del 2011 y 21 de enero del 2011 (fojas 29) h) transacción notarial celebrada el 10 de octubre del 2005 (fojas 37); y, i) tres (3) fotografías (fojas 53).

3. 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.

4. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento”, cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento” y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002- 2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”).

5. Que, por su parte el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” concordado con el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

6. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que 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.

7. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por “el administrado”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 0488-2022/SBN-DGPE-SDDI del 18 de abril del 2021 (fojas 56) en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

i) Forma parte de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° P03291322 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Barranca, con CUS N° 136031.

ii) Constituye área de Equipamiento Urbano, conforme al cuadro general de distribución de áreas del Pueblo Joven Virgen de Lourdes, bien de dominio público destinados a Área Verde.

iii) Fueron objeto de un proceso de formalización a cargo de COFOPRI, entidad formalizadora que concluyó dicho proceso con la emisión del título de afectación en uso otorgado a favor de la Municipalidad Distrital de Villa María del triunfo, como se advierte en el asiento 00002 de la referida partida.

iv) Según la visualización de las imágenes de satelitales Google Earth comprendido en los años 2005 al 2021, se observa que “el predio”, se encuentra ubicado en un entorno de expansión urbana colindando con una vía carrozable, con indicios de ocupación desde marzo de 2011, en 242,88 m<sup>2</sup> (50,39 %) aproximadamente, condición que se mantiene hasta marzo 2021, según imagen satelital; de información entregada por “la administrada” se encontraría subdividido en tres (3) lotes.

9. Que, de lo anteriormente expuesto, se advierte que tanto “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia; sin embargo, se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo y constituye bien de dominio público estatal sobre el cual no es posible realizar actos de disposición en la medida que cuenta con un acta de administración vigente y tiene carácter inalienable e imprescriptible, según el artículo 73° de la Constitución Política del Perú concordado con el punto 2 del numeral 3.1. del artículo 3° de “el Reglamento” . No siendo posible por tanto su disposición a favor de “el administrado”.

10. Que, por lo antes expuesto corresponde declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa de “el administrado” disponiéndose su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

11. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud no corresponde evaluar la documentación presentada por “el administrado”.

12. Que, de otro lado, corresponde comunicar a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones en cuanto a la afectación en uso recaída sobre “el predio”, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

13. Que, es pertinente mencionar que, de extinguirse la afectación en uso recaída sobre el área, y de volverse a presentar la solicitud de venta directa, se deberá evaluar el requerimiento considerando también lo establecido en el artículo 92° de “el Reglamento”, y en el marco de la Ley N° (espacios públicos), toda vez que “el predio” es un área verde administrado por la la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 004-2019-JUS; el Informe de Brigada N° 334-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de abril del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 362-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de abril del 2022.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **ABEL ELISEO MARROQUIN HINOJOSA**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda 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](http://www.gob.pe/sbn)).

#### **Regístrese, y comuníquese**

P.O.I N° 19.1.1.8

#### **VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

#### **FIRMADO POR:**

**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**