



## **RESOLUCIÓN N° 0987-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 15 de agosto del 2024

### **VISTO:**

El Expediente N° **556-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **MOISES FELIX OLAZABAI**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 5 003.01 m<sup>2</sup>, ubicado en el lote 7,8,9,10 y 11, Mz. C-4 de la Asociación de Posesionarios Centro Poblado Nuevo Cañete, distrito de San Vicente, provincia de Cañete, departamento de Lima; en adelante “el predio”; y,

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 51° y 52° del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre del 2022 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección 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 escrito presentado el 03 de junio de 2024 (S.I. N° 15176-2024), **MOISES FELIX OLAZABAI** (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 4) del artículo 222° del de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto, adjunta, la documentación siguiente: **a)** Plano de ubicación, perimétrico y Memoria Descriptiva, firmados por Arq. Percy Morales Condor con CAP N°4874; **b)** Fotografías de “el predio”; **c)** Esquela de notificación N° 977-2020/SBN-GG-UTD; **d)** Certificado N° 508-2020 con fecha 21.10.2020; **e)** Certificado literal de la partida registral N° 21111443 de la Oficina Registral de Lima; **f)** Certificado de zonificación y vías N° 163-2023-SGCUC-GODUR-MPC con fecha 13.12.2023; **g)** Transferencia posesionaria del predio de fecha 25.09.2019; **h)** Constancia de posesión de fecha 22.11.2019; **i)** Acta de diligencia de inspección judicial de fecha 12.07.2022; **j)** Constancia de no adeudo N° 164-2024; **k)** Carta N° 160-2023-SGOP-GODUR-MPC; **l)** Constancia de hecho de juzgado de paz de Nuevo Ayacucho; **ll)** Constancia de posesión N° 1631-2014 de fecha 09.09.2014; **m)** Constancia de posesión por la Asociación central de trabajadores eventuales de fecha 24.10.2024; **n)** Constancia de posesión por la Asociación central de trabajadores eventuales de fecha 15.10.2009; **ñ)** Certificado de posesión de la Asociación de poseionarios del centro poblado Nuevo Cañete fecha 22.04.2014; y, **o)** Otros documentos.

4. Que, el procedimiento de 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” y 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, el numeral 6.3) de "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de "el Reglamento" concordado con el numeral 6.4) de "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN".

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, 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.

8. 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° DIR-00002-2022/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, de la evaluación técnico-legal de la solicitud presentada por "el administrado", esta Subdirección mediante el Informe Preliminar N° 00892-2024/SBN-DGPE-SDDI de fecha 02 de agosto de 2024, ha advertido respecto de "el predio" lo siguiente:

- i) Del análisis realizado, se advierte que se encuentra inscrito en la partida registral N° 21111443 del Registro de Predios de la Oficina registral de Cañete, a favor del Gobierno Regional de Lima y anotado con registro CUS 58524.
- ii) De la lectura de la partida registral N° 21111443, se advierte lo siguiente:
  - En el Asiento C00003, se inscribe la transferencia de dominio a favor del Estado en mérito de la Resolución N° 0244-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 20.08.2020, que aprueba la Asunción de Titularidad a favor del Estado representado por la SBN, respecto de siete (7) predios, en mérito de la Resolución Directoral N° 095-2019- GRL/GRDE/DIREFOR del 05.11.2019.
  - En el Asiento C00004, corre la anotación de inscripción de la Resolución Administrativa N° 0138-2022/SBN-DGPE del 12.12.2022, que resuelve declarar la NULIDAD DE OFICIO de la Resolución N° 0244-2020/SBNDGPE-SDAPE, en razón de lo cual el Titular del Predio es el Gobierno Regional de Lima.
  - Al respecto, de la lectura de la Resolución N° 0138-2022/SBN-DGPE, se conoce que lo dispuesto está sustentado en la anulación de la Resolución Directoral N° 095- 2019-GRL/GRDE/DIREFOR por Resolución de Gerencial de Desarrollo Económico n.º066-2021-GRL/GRDE del 16.09.2021 al haberse verificado la transgresión del requisito de validez "competencia" previsto en el art. 3 inc.1 del TUO de la Ley N° 27444.
- iii) De la situación física, se desprende que "el predio" se encontraría desplazado al sureste respecto de su ubicación real, y se encuentra en zona de expansión urbana. Asimismo, se puede visualizar que el predio estaría cercado por un muro de material noble, en su interior se visualiza dos construcciones de aparente material precario. Análisis sustentado en las imágenes satelitales de fecha 22 de noviembre de 2023.

**10.** Que, en atención a lo señalado en el considerando que antecede de la presente resolución, “el predio” se encuentra inscrito a favor del Gobierno Regional de Lima, por lo que, en atención a lo dispuesto con la normativa glosada en el sexto y séptimo considerando de la presente resolución, debiéndose declarar la improcedencia de la solicitud y disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

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

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, con lo establecido en la Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, el Informe de Brigada N° 00527-2024/SBN-DGPE-SDDI del 15 de agosto de 2024, y el Informe Técnico Legal N° 1017-2024/SBN-DGPE-SDDI del 15 de agosto de 2024.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **MOISES FELIX OLAZABAI**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.** - 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)).

**TERCERO.** - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I. N° 18.1.1.8

**PAOLA MARIA ELISA BUSTAMANTE GONZALEZ**  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**