

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0823-2020/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 18 de diciembre del 2020

**VISTO:**

El Expediente N° 731-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN PROGRAMA DE VIVIENDA ALFA Y OMEGA**, representada por **ELADIO PEDRO BARZOLA HITO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 10 864,65 m<sup>2</sup> (área gráfica), ubicado en el distrito de Ate, provincia y 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, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, y sus modificatorias (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, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 16 de octubre del 2020 (S.I. N° 17124-2020), la **ASOCIACIÓN PROGRAMA DE VIVIENDA ALFA Y OMEGA**, representada por su presidente, **ELADIO PEDRO BARZOLA HITO**, (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio" manifestando encontrarse en posesión sobre el mismo, adjuntando: **1)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (foja 2); **2)** Memoria Descriptiva signada por el arquitecto Huberto Vargas Córdor (fojas 3 a 5); y, **3)** Plano Perimétrico-Ubicación-Localización (P-01) signado por el arquitecto Huberto Vargas Córdor (foja 6).

4. Que, el procedimiento administrativo de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre

disponibilidad”, aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante “la Directiva N° 006-2014/SBN”).

5. Que, por su parte, el artículo 32° de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos de propiedad del Estado 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 bienes de su propiedad; en concordancia con ello, el numeral 5.2) de “la Directiva N° 006-2014/SBN” prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo.

6. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal); de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

7. Que, de la evaluación de la documentación técnica, esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N° 01155-2020/SBN-DGPE-SDDI del 01 de diciembre del 2020 (fojas 07 a 09) mediante el cual se concluyó respecto a “el predio” lo siguiente:

- i) De la revisión de la documentación técnica, se advierte que las coordenadas consignadas en el Plano Perimétrico P-01 son ilegibles; no obstante ello, se realizó la construcción poligonal aproximada obteniendo un **área gráfica de 10 864,65 m<sup>2</sup>**, que difiere en 733,01 m<sup>2</sup> del área solicitada 10 131,64 m<sup>2</sup>; por lo que se considerará, para el diagnóstico el área gráfica obtenida;
- ii) 8 799,69 m<sup>2</sup> (80,99% de “el predio”) se encuentran superpuestos con un área sin inscripción registral pero que se encuentra identificada con el CUS provisional N° 120542;
- ii) 2 064,96 (19,01%) se encuentran superpuestos en un ámbito sin antecedentes registrales;
- iv) De la visualización del Plano de Zonificación de los usos del distrito de Ate, aprobado mediante Ordenanza N° 1099-MML del 30 de noviembre del 2007, publicada el 12 de diciembre del 2007; se advirtió que, “el predio” recae totalmente en Zonificación de Protección y Tratamiento Paisajista – PTP, la cual es incompatible con el uso de “el predio” (vivienda); y,
- v) De acuerdo a las imágenes satelitales del Google Earth del período 26/02/2005 al 03/02/2020 “el predio” se encuentra parcialmente ocupado por 6 edificaciones tipo vivienda que representa el 1% de este.

8. Que, de conformidad con lo expuesto en el considerando que antecede ha quedado determinado que “el predio” no cuenta con antecedentes registrales, razón por la cual, al no encontrarse dicha área inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia, no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia, en atención a lo señalado en el artículo 48<sup>o1</sup> de “el Reglamento”.

9. Que, de lograrse inscribir “el predio” a favor del Estado, “la administrada” deberá considerar que recae totalmente en zonificación PTP (Protección y Tratamiento Paisajista), siendo que sobre dicha zonificación se prohíbe la ocupación (habilitación y edificación), de conformidad con lo señalado en el artículo 10° de la Ordenanza N° 1099-MML del 30 de noviembre de 2007<sup>2</sup>; y, que de acuerdo a sus normativas de usos de suelo, ésta zonificación no cuenta con un lote mínimo normativo determinado, en la medida que no se permiten edificaciones, de conformidad con lo señalado en el artículo 4° de la norma GH.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones. Asimismo, mediante Ordenanza N° 108-MDA del 05 de marzo del 2006, ratificada mediante Ordenanza N° 365-MDA del 28 de noviembre del 2014 y modificada mediante Ordenanza N° 400-MDA del 30 de mayo del 2016, se declara Áreas de Protección Ambiental,

<sup>1</sup> Artículo 48°.-

Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la Entidad correspondiente (...)

<sup>2</sup> Ordenanza 1099-2007 (...)

Artículo 10.- Prohibir la ocupación (habilitación y edificación) en áreas calificadas como Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP), así como en las áreas calificadas como Riesgo Geotécnico RG y las declaradas como zonas de alto riesgo por INDECI, a fin de evitar posibles riesgos físicos de los Asentamientos – Humanos. En estas áreas se permitirá única y exclusivamente arborización recubrimiento vegetal tratamiento paisajista y de protección y seguridad física”.

Conservación, Turismo y Educación a las laderas de los cerros que circundan a los centros poblados del distrito; estableciendo en su artículo 1° que: “*se prohíbe en la jurisdicción del distrito de Ate se produzcan ocupaciones ilegales (invasiones) de terrenos de propiedad pública o privada*”; y en su artículo 2° que: “*en las laderas de los cerros que circundan a los centros poblados de la jurisdicción del distrito de Ate, serán destinados única y exclusivamente para usos de arborización y fines ecológicos de Ate*”.

**10.** Que, asimismo deberá considerar que de acuerdo a lo descrito en el informe preliminar descrito en el sétimo considerando de la presente resolución, “el predio” se encuentra ocupado en el período de 2005-2020, en un 1%; no cumple con la antigüedad de la posesión, requisito para las causales c) y d) del artículo 77° de “el Reglamento”.

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

**12.** Que, no obstante, a lo expuesto, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la inscripción de dominio a favor del Estado respecto del área que no cuenta con antecedente registral.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N.° 014-2017/SBN-SG, el Informe de Brigada N° 960-2020/SBN-DGPE-SDDI del 18 de diciembre del 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 950-2020/SBN-DGPE-SDDI del 18 de diciembre del 2020.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ASOCIACIÓN PROGRAMA DE VIVIENDA ALFA Y OMEGA**, representada por **ELADIO PEDRO BARZOLA HITO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO: COMUNICAR** lo resuelto a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que proceda conforme a sus atribuciones.

**TERCERO:** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**  
P.O.I N° 20.1.1.8

#### **VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

#### **FIRMADO POR:**

**Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario**