

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 1333-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 29 de diciembre del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° 1409-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MANUEL HUGO LEON SERPA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 8 926,66 m<sup>2</sup>, ubicado en Av. Carretera Central km 14.100, Centro Poblado Gloria Chica, 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 (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 escrito presentado el 15 de setiembre del 2023 (S.I. N° 25159-2023), **MANUEL HUGO LEON SERPA** (en adelante “el Administrado”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 2 y 3). Para tal efecto, presenta los siguientes documentos: a) copia de DNI (fojas 4); b) memoria descriptiva, plano de localización y ubicación y plano perimétrico, firmado por el ingeniero agrónomo, Joel A. Chuquispuma León, con CIP N° 161434 (fojas 5 al 8); c) Resolución de sub Gerencia N° 2365 (fojas 9 y 10); d) Certificado Catastral Negativo N°087-2022-SGPUC-GIU/MDA (fojas 11); e) Certificado de Jurisdicción N°023-2022/GIU-SGPUC (fojas 12); f) Carta N°156-2022-MDA/GIU-SGPUC (fojas 13); g) Certificado de búsqueda Catastral N° 60419 de fecha 04.01.2023 (fojas 16 al 20); h) Resolución administrativa N° 035-83-DR-VI-L/JOAL/ATDRR de fecha 21 de diciembre 1983 (fojas 21 y 22); i) Contrato de reforestación N° 001-87 (fojas 23 y 24); j) Resolución Administrativa N° 033/91.UAD.VI.L/ (fojas 25 y 26); k) Contrato de compra venta de acciones y derechos de bien inmueble con fecha 24 de octubre del 2017 (fojas 32 al 35); y, l) Impuesto predial 2023 emitido por la Municipalidad Distrital de Ate (fojas 38 al 40).

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° DIR00002-2022/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, evaluada la documentación técnica adjuntada por “la asociación”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01216-2023/SBN-DGPE-SDDI del 23 de octubre del 2023 (fojas 41 al 45), en el que se concluye, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) De la consulta a la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN, el Geocatastro de la SBN y el visor de SUNARP, se determina que “el predio” no se encuentra incorporado al Sistema Nacional de Bienes Estatales, por lo tanto, no se advierte la existencia de predios inscritos a favor del Estado.
- ii) Se observa la superposición con la partida registral 49088403 con 1111 fojas correspondiente a “Concesiones para explotar servicios públicos” – Concesión definitiva para desarrollar actividades de atribución de energía eléctrica” del título archivado N°132169 de fecha 13 de setiembre de 1995, descartando que sea una partida de inscripción de dominio.
- iii) Efectuada la consulta al Sistema Nacional de Recursos Hídricos GEOHIDRO del ANA y al visor de Fajas Marginales y Puntos Críticos de la Autoridad Nacional del Agua - ANA, se ha verificado que “el predio” no recae en la faja marginal del río Rímac, cuya demarcación fue aprobada mediante Resolución Directoral n.°077- 2020-ANA-AAA-CANETE-FORTALEZA con fecha del 20/01/2020.
- iv) De la consulta a la Base Temática del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento que obra en esta Superintendencia, información remitida mediante la S.I N° 40231-2018 del 05/11/2018, se ha verificado que “el predio” se encuentra comprendido en ZONA DE RIESGO NO MITIGABLE (muy alto riesgo o alto riesgo) que corresponde a faja de terreno colindante a la faja marginal del río Rímac, declarado como tal mediante Resolución Ministerial n.° 061-2018-VIVIENDA del 16 de febrero de 2018.

- v) Según las imágenes satelitales de Google Earth de fecha 23 de abril del 2023, se verifica que “el predio” es un terreno en zona urbana consolidada, de topografía plana, frente a la carretera central, en donde se advierte la presencia de edificación con material pre fabricado en su interior, en condición de parcialmente ocupado, no se descarta la existencia de otros elementos en su interior que no se visualicen.

10. Que, en relación al ítem i) del considerando precedente, ha quedado determinado que, “el predio” recae en ámbito sin inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia; por lo que, no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el numeral 76.1<sup>1</sup> del artículo 76° de “el Reglamento”, concordado con la normativa indicada en el sexto considerando de la presente resolución.

11. Que, en relación al ítem iv) del noveno considerando de la presente resolución, se advierte que “el predio” recae sobre zona de riesgo no mitigable (muy alto riesgo o alto riesgo) que corresponde a faja de terreno colindante a la faja marginal del río Rímac, declarado como tal mediante Resolución Ministerial n.º 061-2018- VIVIENDA, en cumplimiento de lo dispuesto en la Octava Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30556, Ley que aprueba disposiciones de carácter extraordinario para las intervenciones del Gobierno Nacional frente a desastres y que dispone la creación de la Autoridad para la Reconstrucción con Cambios.

12. Que, a mayor abundamiento, según la Quinta Disposición Complementaria Final de la Ley 30556, considera zona de riesgo no mitigable a aquella zona donde la implementación de medidas de mitigación resulta de mayor costo y complejidad que llevar a cabo la reubicación de las viviendas y equipamiento urbano respectivo, comprendiendo dentro de esta categoría la zona de muy alto riesgo no mitigable y la zona de alto riesgo no mitigable. Asimismo, el referido cuerpo normativo señala que las zonas de riesgo no mitigable tienen los siguientes efectos: 1) La posesión en zonas declaradas de riesgo no mitigable no configura un derecho susceptible de acciones judiciales en el fuero constitucional, civil o cualquier otra. No resulta procedente demanda judicial sobre dichos predios, bajo responsabilidad; 2) Son nulos de pleno derecho los contratos que se celebren respecto de predios ubicados en zonas declaradas de riesgo no mitigable, a partir de que dichos predios sean declarados como tales; y, 3) Adolecen de nulidad los actos administrativos emitidos sobre otorgamiento de derechos en zonas declaradas de riesgo no mitigable.

13. Que, por lo antes expuesto, se concluye que, esta Superintendencia no cuenta con competencias para disponer de “el predio”, puesto que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado, además se superpone sobre zona de riesgo no mitigable, no pudiendo ser objeto de disposición, razones suficientes para declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa.

14. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación presentada por “el Administrado”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

15. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, a fin de que evalúe la pertinencia de la inmatriculación de “el predio”, de conformidad con el artículo 49° del “ROF de la SBN”.

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, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Informe Brigada N° 01185-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre del 2023 y el Informe Técnico Legal N° 1438-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre del 2023.

---

<sup>1</sup> Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición

76.1 Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **MANUEL HUGO LEON SERPA**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, 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, comuníquese y publíquese.**

P.O.I N° 18.1.1.8

**FIRMADO POR:**

**CARLOS REATEGUI SANCHEZ**  
**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**  
**Subdirección de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**