

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0542-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de mayo del 2024

VISTO:

El Expediente N° **335-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **FRESCIA DIAZ MENDOZA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un terreno de área de **42 707,23 m²**, ubicado al norte de la Urbanización Santo Domingo Octava Etapa intersección de la Calle 19 y el Río Chillón, en el distrito de Carabayllo, 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 Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 09 de febrero de 2024 (S.I. N° 03522-2024) **FRESCIA DIAZ MENDOZA**, (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio”, por posesión consolidada entendiéndose causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento” (foja 1) indicando que se encuentran ocupando “el predio” desde el año 2005. Para tal efecto adjunta, la documentación siguiente: **a)** copia literal de la partida registral N° 14430331 del Registro de Personas jurídicas de Lima (fojas 2); y, **b)** constancia de posesión de 28 de setiembre de 2009 (fojas 4); **c)** estado de cuenta corriente de tributo (fojas 5); **d)** recibos de luz emitidos por ENEL (fojas 6); **e)** copia de partida registral N° 13740347 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 9); **f)** memoria descriptiva (fojas 12).; **g)** plano (fojas 16).

4. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° el 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 estatales, así como para aquellos predios del Estado en las regiones en las

que aún no ha operado la transferencia de funciones, predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentran bajo su competencia.

5. Que, por su parte, el numeral 189.1 del artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad evalúa la solicitud presentada, y de corresponder, solicitará 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. Mientras que el numeral 189.2. del mismo artículo, indica que 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.

6. 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”).

7. 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibile 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”.

8. 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.

9. 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 de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por “la administrada”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 0616-2024/SBN-DGPE-SDDI del 09 de mayo del 2024 (fojas 17), en el que se concluye, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Se encuentra inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 13740347 del Registro de Predios, de la Oficina Registral Lima, con CUS N° 100752.
- ii. De la revisión de la mencionada partida registral N°13740347 se tiene que la inscripción del predio a favor del Estado se efectuó en mérito a la Resolución N° 0596-2016/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 04.07.2016. Al respecto, es pertinente mencionar que, en el Quinto considerando de la precitada resolución, se hace mención que el predio se encuentra ubicado dentro de la faja marginal del río Chillón.
- 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”, se encuentra totalmente inmerso en la faja marginal del río Chillón, margen izquierda, cuya demarcación fue aprobada mediante Resolución Administrativa 263-2001 AGDRA.LC/ATDR.CHRL con fecha del 19/12/2001.

- iv. Se encuentra comprendido en **ZONA DE RIESGO NO MITIGABLE** (*muy alto riesgo o alto riesgo*) por ubicarse dentro de la faja marginal del río Chillón declarado como tal mediante resolución Ministerial N° 061-2018-VIVIENDA de 16.02.2018
- v. Es un terreno en zona urbana consolidada, de topografía plana, con vías en su interior, en donde se advierte la presencia de edificaciones consolidadas, en condición de totalmente ocupado. Sustentado en las imágenes satelitales de fecha 23.04.2023 y ficha técnica N° 869-2016/SBN-DGPE-SDAPE.

11. Que, de lo antes expuesto, se ha determinado respecto de “el predio” que, si bien se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, esta se encuentra afectado totalmente en la faja marginal del río Chillón aprobada mediante Resolución Administrativa 263-2001 AGDRA.LC/ATDR.CHRL con fecha del 19/12/2001, por lo que constituye bien de dominio público hidráulico de conformidad con lo señalado en el artículo 74^{o1} de la Ley N° 29338 (en adelante “Ley de Recursos Hídricos”), concordante con el artículo 3° del Reglamento de la precitada ley, aprobado por Decreto Supremo N° 001-2010-AG², por lo que no se puede aprobar actos de disposición alguna sobre esta área.

12. Que, por otro lado, la ley N° 30680 “Ley que aprueba medidas para dinamizar la ejecución del gasto público y establece otras disposiciones” (en adelante “la Ley 30680”) regula en su artículo 49° la posesión en zonas de riesgo no mitigable y zonas intangibles, estableciendo que únicamente se puede ejercer el derecho de posesión en consideradas habitables, siendo ilegal el ejercicio del derecho de posesión en zonas declaradas en riesgo no mitigable.

13. 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.

14. Que, el artículo 49 concordado con el artículo 3° del reglamento del artículo 49° de la “Ley N° 30680” establece la intangibilidad para fines de vivienda de las zonas declaradas como de riesgo no mitigable es declarada por el Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción de Riesgo de Desastres -CENEPRED o por cualquier otra autoridad competente y cuya administración y custodia le corresponde a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales -SBN preservando su intangibilidad.

15. Que asimismo el artículo 49° de la “ley 30680” concordado con la Octava Disposición Complementaria Final de la ley N° 30556 faculta a los Gobiernos Regionales a declarar la Zona de Riesgo No Mitigable (muy alto riesgo o alto riesgo) en el ámbito de su competencia territorial y en su defecto el Ministerio de Vivienda Construcción y saneamiento mediante Resolución Ministerial.

16. Que, 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° 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.

¹ **Artículo 74.-** Faja marginal En los terrenos aledaños a los cauces naturales o artificiales, se mantiene una faja marginal de terreno necesaria para la protección, el uso primario del agua, el libre tránsito, la pesca, caminos de vigilancia u otros servicios. El Reglamento determina su extensión.

² **Artículo 3.-** Naturaleza de las fajas marginales Las fajas marginales son bienes de dominio público hidráulico por lo que tienen la condición de inalienables e imprescriptibles. La Autoridad Administrativa del Agua (AAA) autoriza la ejecución de cualquier actividad o instalación que se pretenda ejecutar en las fajas marginales, dentro del marco permitido por la Ley de Recursos Hídricos y su Reglamento.

17. Que, estando a lo expuesto en las normas señaladas en los considerandos precedentes y conforme a lo señalado en el informe preliminar descrito en el décimo considerando de la presente resolución se tiene que “el predio” se superpone en ámbito de la faja marginal del río Chillón declarado como zona de riesgo no mitigable, de carácter inalienable y sobre la cual no se puede ejercer derecho de posesión siendo ilegal su ejercicio, razones suficientes para declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa.

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

19. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con la Quinta Disposición Complementaria Final de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión, a fin de que efectúe las acciones de su competencia según el art. 53 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, el Informe de Brigada N° 311-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de mayo de 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 573-2024/SBN-DGPE-SDDI de 27 de mayo de 2024

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **FRESCIA DIAZ MENDOZA**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que procedan conforme a sus atribuciones

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, 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).

Regístrese, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.1.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI