

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0971-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de agosto del 2024

VISTO:

El Expediente N° **444-2024/SBNSDDI**, que contiene la solicitud presentada por **ROMMEL ARMANDO GOICOCHEA CORREA** y **RUTH ISABEL ORJEDA MINAYA**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA**, respecto de un área de **100,82 m²** ubicado en el lote 7 de la Mz E-1 Vía Auxiliar, Asociación de Vivienda Los Álamos de Priale del distrito de San Juan de Lurigancho, 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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (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 4 de junio de 2024 (S.I. N° 15337-2024), **ROMMEL ARMANDO GOICOCHEA CORREA** y **RUTH ISABEL ORJEDA MINAYA**, (en adelante “los administrados”), peticionan la venta directa de “el predio” sustentando su requerimiento en la causal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA normativa derogada por “el Reglamento”, asimismo manifiesta que viene ejerciendo la posesión, protección, custodia y conservación del predio con una antigüedad mayor a 10 años (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** copias simples de los documentos nacionales de identidad de los administrados (fojas 2); **b)** certificado de búsqueda catastral (fojas 4); **c)** informe técnico N° 31653-2023-ZR-N° IX SEDE LIMA/UREG/CAT de 21 de diciembre de 2023 (fojas 6); **d)** memoria descriptiva (fojas x); **e)** plano de ubicación (fojas 11); **f)** plano perimétrico (fojas 12); **g)** certificado de zonificación y vías N° 1234-2023-GC-ICL-MML de 25 de agosto del 2023 (fojas 14); **h)** formato de solicitud (fojas 18); **i)** boleta de venta electrónica (fojas 19); **j)** carta N° 055-2021-SGGRD/GDE/MDSJL de 10 de

noviembre de 2021 (fojas 20); y, **k)** informe N° 118-2021-AEVL-SGGRD-GDE-MDSJL de 29 de octubre de 2021 (fojas 21 al 34).

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” 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” y 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, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “los administrados”, emitiendo el Informe Preliminar N° 0874-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio del 2024 (fojas 35), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i) Se encuentra dentro de un área mayor extensión, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11814226 del Registro de Predios la Oficina Registral de Lima, identificada con CUS N° 39932.
- ii) De la documentación existente en el aplicativo SINABIP “el predio” se encuentra en zona de riesgo no mitigable de acuerdo a las Resoluciones Ministeriales N° 095, 061, 284-2018 VIVIENDA.
- iii) Según imagen referencial de “el predio” según Google Earth se observa el predio en un entorno urbano y se encuentra ocupado por una vivienda.
- iv) “Los administrados” no presentan ninguna documentación para sustentar la posesión.
- v) Se encuentra incorporado al Portafolio de Predios del Estado con código 339-2021, pero no se encuentra considerado para subasta pública.
- vi) De la evaluación en el visor del SIGRID del CENEPRED, “el predio”, se encuentra en **zona de riesgo no mitigable**
- vii) De acuerdo al **Certificado de Zonificación y Vías N° 1234-2023-GC-ICL-MML** de fecha 25 de agosto de 2023, presentado por “los administrados”, “el predio” se encuentra ubicado en **Zona de Recreación Pública ZRP** (Parque Lineal Metropolitano del río Rímac), de acuerdo a la Ordenanza N° 1081-MML (publicada el 07.10.2007).

10. Que, es pertinente mencionar que 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 zonas consideradas habitables, siendo ilegal el ejercicio del derecho de posesión en zonas declaradas en riesgo no mitigable.

11. Que, a mayor abundamiento, según la Quinta Disposición Complementaria Final de la Ley 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”, 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.

12. Que, el artículo 49¹ de la “ley 30680” concordado con el artículo 3² del Reglamento del artículo 49° de la Ley 30680 establece que 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.

13. 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.

14. Que, en ese contexto, de acuerdo a la evaluación descrita en el 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 las Resoluciones Ministeriales N° 061-2018-VIVIENDA de 16.02.2018, N° 095-2018-VIVIENDA de 14.03.2018 y N° 284-2018-VIVIENDA de 17.08.2018, 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.

15. Que, por lo antes expuesto, se concluye que, no es posible que esta Superintendencia disponga de “el predio”, puesto que se superpone sobre zona de riesgo no mitigable, razón suficiente para declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa.

¹ **Artículo 49. Posesión en zonas de riesgo no mitigable y zonas intangibles**

Únicamente se puede ejercer el derecho a la posesión en zonas consideradas habitables. Es ilegal el ejercicio del derecho de posesión en zonas declaradas de riesgo no mitigable.

(...)

Las zonas declaradas de riesgo no mitigable quedan bajo administración y custodia de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, la que preserva su intangibilidad, bajo responsabilidad, dando cuenta a la Presidencia del Consejo de ministros. La SBN se encuentra facultada a disponer la desocupación y/o demolición de toda edificación, pudiendo inclusive utilizar el mecanismo de la recuperación extrajudicial prevista en los artículos 65 al 67 de la Ley 30230, Ley que establece medidas tributarias, simplificación de procedimientos y permisos para la promoción y dinamización de la inversión en el país.

² **Reglamento del Artículo 49 de la Ley N° 30680, Ley que Aprueba Medidas para dinamizar la Ejecución del Gasto Público y establece Otras Disposiciones**
Artículo 3.- De las Definiciones

3.4. Declaración de Intangibilidad. – Procedimiento mediante el cual el Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres - CENEPRED declara la intangibilidad para fines de vivienda en zonas declaradas como de riesgo no mitigable.

16. 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.

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° 008-2021-VIVIENDA; Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA; Directiva N° DIR-00002-2022/SBN; el Informe de Brigada N° 515-2024/SBN-DGPE-SDDI del 13 de agosto del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 1000-2024/SBN-DGPE-SDDI del 13 de agosto del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ROMMEL ARMANDO GOICOCHEA CORREA** y **RUTH ISABEL ORJEDA MINAYA**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

TERCERO.- 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 y comuníquese. -

P.O.I. 18.1.1.8

PAOLA BUSTAMANTE GONZALEZ
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI