

**SUPERINTENDENCIA NACIONAL  
DE BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 0156-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 29 de febrero del 2024

### **VISTO:**

El Expediente N° 1114-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **FERNANDO MORALES CHINCHAY**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 940 318,61 m<sup>2</sup> (94 ha 318,61 m<sup>2</sup>), ubicado a la altura del Km. 56.50 de la Carretera Panamericana Norte, distrito de Ancón, 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 que derogó 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 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 mediante la Resolución 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 y la Resolución N° 006-2022/SBN (en adelante "ROF de la SBN"), 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 15 de septiembre de 2023 (S.I. N° 25174-2023), por **FERNANDO MORALES CHINCHAY**, solicita la venta directa de "el predio" para desarrollar un proyecto de producción de Pitahaya Roja para el Mercado Nacional e Internacional (fojas 1 al 2). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia del documento nacional de identidad (fojas 3); **b)** carta poder de fecha 20 de junio de 2023 (fojas 4); **c)** memoria descriptiva suscrito por el ingeniero civil Feliz Villanueva Pante (fojas 5); **d)** plano de ubicación y localización suscrito por el ingeniero civil Feliz Villanueva Pante (fojas 6); **e)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Feliz Villanueva Pante (fojas 7); **f)** copia de esquila de notificación N° 00328-2022/SBN-GG-UTD (fojas 8); **g)** copia del certificado de búsqueda catastral (fojas 9 al 12); **h)** copia de la partida registral N° 11837582 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 13 al 14); **i)** copia del Proyecto de Producción de Pitahaya Roja para el Mercado Nacional e Internacional en Ancón (fojas 16 al 24); **j)** copia de solicitud dirigida al Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego – MIDAGRI (fojas 25); **k)** copia del Oficio N° 746-2023-MIDAGRI-DVPA/DIGESPACR del 15 de mayo de 2023 (fojas 26); **l)** copia del Informe N° 027-2023-MIDAGRI-DVPSDA-DIGESPACR/JCSD del 10 de mayo de 2023 (fojas 27 al 28); y, **m)** copia de la Carta N° D000067-2023-MML-GDU-SASFLTRU del 06 de junio de 2023 (fojas 29 al 30).

4. 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 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 predios de su propiedad.

5. 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 pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222° de “el Reglamento”.

6. Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

7. 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.

8. Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por “el administrado”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00160-2024/SBN-DGPE-SDDI del 5 de febrero de 2024 (fojas 31 al 33), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) De la consulta al GEOCATASTRO de la SBN, se advierte que recae en ámbito inscrito y no inscrito tal como se detalla a continuación:

Area m2	%	Partida Reg. O.R. Lima	Titular	CUS
532,175.00	56.60	11837582	Estado	40250
256,054.00	27.23	12100963	Estado	41055
141,301.61	15.02	42647683	Estado	26225
10,788.00	1.15	Sin información de inscripción		
<b>940,318.61</b>	<b>100.00</b>			

- ii) De la lectura de la partida registral N° 11837582 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (CUS 40250), se advierte en el Asiento B00002, que se inscribe el Asiento de correlación, estableciendo que el predio inscrito se encuentra parcialmente dentro de la Zona de Reservada Lomas de Ancón, por tanto, se encuentra sujeto a las limitaciones y cargas legales ambientales prevista en la Ley de Áreas Naturales, así como, de las restricciones o limitaciones de carácter particular inscritas en la partida registral N° 13935978 del Registro de Áreas Naturales Protegidas de la Zona de Reservada Lomas de Ancón.

- iii) De la lectura de la partida registral N° 12100963 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (CUS 41055), se advierte en el Asiento B00002, que se inscribe el Asiento de correlación, estableciendo que el predio inscrito se encuentra parcialmente dentro de la Zona de Reserva Lomas de Ancón, por tanto, se encuentra sujeto a las limitaciones y cargas legales ambientales prevista en la Ley de Áreas Naturales, así como, de las restricciones o limitaciones de carácter particular inscritas en la partida registral N° 13935978 del Registro de Áreas Naturales Protegidas de la Zona de Reserva Lomas de Ancón.

- iv) De la lectura de la partida registral N° 42647683 del Registro de Predios de la Oficina Registral

de Lima (CUS 26225), se advierte que el Estado adquirió el dominio en mérito de la Resolución Suprema N° 492-73- VI-DB del 30.10.73 expedida por el Ministerio de Vivienda, que dispone la Primera Inscripción de Dominio a favor del Estado, para que sea destinado como campo de Maniobras de la División Blindada del Ministerio de Guerra.

v) 141 301,61 m<sup>2</sup> (15.02% de “el predio”), se encuentra afectado en uso al MINDEF por D.S. 583-71-VI-DB del 26.11.1971; por tanto, no es de libre disponibilidad y constituye un bien de dominio público por la afectación en uso vigente.

vi) En relación a otros aspectos de la libre disponibilidad se advierte lo siguiente:

a) Del contraste de “el predio” con el sistema Geográfico de áreas Naturales – GEO ANP del SERNANP, se ha establecido que se encuentra comprendido en el ámbito del Área de Conservación Regional – Sistema de Lomas de Lima, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2019-MINAM del 06.12.2019.

Al respecto, se informa que según lo dispuesto en el Art. 68° del Reglamento de la Ley 26834 Ley de Áreas Naturales Protegidas aprobado por D.S. 038-2001-AG, las Áreas de Conservación Regional son administradas por los Gobiernos Regionales, forman parte del Patrimonio de la Nación y son del dominio público, con el carácter de inalienables según lo previsto en el art. 1.2 del referido Reglamento.

En ese sentido,

Por lo expuesto, si bien el área afectada en uso a favor del MINDEF también se encuentra comprendido en su totalidad en ámbito del ACR – Sistema de Lima de Ancón, por lo tanto, no es posible su disposición.

vii) De la situación física de “el predio”, se advierte de las imágenes satelitales del Google Earth (herramienta de apoyo), de fecha de diciembre de 2023, que se encontraba sin delimitación física y en la condición de desocupado, salvo el trazo de caminos que lo atraviesan.

9. Que, en relación al área de 10 788 m<sup>2</sup> (1.15% de “el predio”) se ha determinado que no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia. En tal sentido, esta Superintendencia no es competente para evaluar o aprobar acto de disposición alguno, en atención a lo señalado en el numeral 76.1) del artículo 76°<sup>1</sup> de “el Reglamento”, no obstante, a lo señalado, 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.

10. Que, respecto al área de 141 301,61 m<sup>2</sup> (15.02% de “el predio”) si bien se encuentra inscrito a favor del Estado, también lo es que ostenta la condición de bien de dominio público, al encontrarse afectado en uso a favor del Ministerio de Defensa, acto de administración vigente, de carácter inalienable e imprescriptible, de conformidad con el artículo 73°<sup>2</sup> de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal a)<sup>3</sup> del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”, y el literal g)<sup>4</sup> del numeral 2.2 del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1202 – Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803, razón por la cual la citada área no puede ser objeto de acto de disposición por parte de esta Superintendencia.

11. Que, asimismo es preciso señalar que las áreas de 532 175 m<sup>2</sup> (56.60% de “el predio”), 256 054 m<sup>2</sup> (27.23% de “el predio”) y 141 301.61 m<sup>2</sup> (15.02% de “el predio”), respectivamente, se encuentran en ámbito destinado a la Conservación Regional Sistema de Loma de Ancón, aprobado mediante Decreto Supremo N° 011-2019-MINAM del 06 de diciembre de 2019.

<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.

<sup>2</sup> Artículo 73.- Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

<sup>3</sup> Artículo 2°.-

2.2. (...)

a) **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

<sup>4</sup> **Bienes de dominio público:** tales como aportes reglamentarios, áreas de equipamiento urbano, vías, derechos de vía, y otros destinados al uso o servicio público. Así como en los bienes adquiridos por donación sean de dominio público o privado, excepto los donados con fines de vivienda.

12. Que, respecto a las áreas prioritarias para la conservación de los recursos naturales, son representaciones espaciales del territorio, donde confluyen atributos ambientales, biofísicos, socioeconómicos, culturales o políticos específicos y óptimos para un objetivo dado, y cuya permanencia está en riesgo inminente por causas naturales, humanas o ambas (Arriaga y Espinoza 2009)<sup>5</sup>

13. Que, por otro lado, el Decreto Supremo N° 011-2019-MINAM del 06 de diciembre de 2019, en su décimo quinto párrafo, señala que de acuerdo al Plan Director de las Áreas Naturales Protegidas, actualizado por Decreto Supremo N° 016-2009-MINAM del 02 de setiembre de 2009, las Áreas de Conservación Regional se establecen para conservar la diversidad biológica de interés regional y local para mantener la continuidad de los procesos ecológicos esenciales y la prestación de los servicios ambientales que de ellos se deriven; los cuales pueden conservar valores asociados de interés cultural, paisajístico y científico, contribuyendo a fortalecer la identidad cultural de la población en relación a su entorno, proteger zonas de agrobiodiversidad, promover actividades compatibles con los objetivos de conservación como la educación ambiental, la investigación aplicada y el turismo sostenible, entre otras. En consecuencia, no es posible desarrollar actividades que dañen o afecten las áreas naturales de conservación, siendo así, por el contrario, dichas áreas deben estar destinadas al resguardo, conservación y protección de la diversidad biológica como tal.

14. Que, a mayor abundamiento el artículo 3° de la Ley N° 26834, Ley de Áreas Naturales Protegidas establece que las áreas naturales protegidas pueden ser: las de administración nacional, que conforman el Sistema Nacional de Áreas Naturales Protegidas – SINANPE; las de administración regional, denominadas áreas de conservación regional; y, las áreas de conservación privadas. Asimismo, el artículo 4° de la acotada Ley indica que las Áreas Naturales Protegidas, con excepción de las Áreas de Conservación Privadas, son de dominio público y no podrán ser adjudicadas en propiedad a los particulares.

15. Que, en ese contexto, se ha determinado que las áreas de descritas en el décimo primer considerando de la presente Resolución se encuentran destinadas a la Conservación Regional Sistema de Loma de Ancón, razón por la cual no pueden ser objeto de disposición por parte de esta Superintendencia.

16. Que, por las razones expuestas en los considerandos precedentes, en el presente caso ha quedado determinado que: **a)** el área de 10 788 m<sup>2</sup> (1.15% que representa “el predio”), no cuenta con inscripción registral a favor del Estado Peruano; **b)** el área de 141 301,61 m<sup>2</sup> (15.02% que representante “el predio”), se encuentra inscrito a favor del Estado y afectado a favor del Ministerio de Defensa; y, además, **c)** las áreas de 532 175 m<sup>2</sup> (56.60 de “el predio”), 256 054 m<sup>2</sup> 27.23 de “el predio”) y 141 301.61 m<sup>2</sup> (15.02% de “el predio”), respectivamente, están destinadas a la Conservación Regional Sistema de Loma de Ancón, debiéndose declarar improcedente su solicitud de venta directa y disponerse el archivo del presente procedimiento, una vez consentida esta Resolución.

17. Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente Resolución.

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, los Informes Técnicos Legales N° 0159-2024/SBN-DGPE-SDDI, 0160-2024/SBN-DGPE-SDDI y 0161-2024/SBN-DGPE-SDDI todos del 28 de febrero de 2024 y el Informe Brigada N° 00122-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de febrero del 2024.

## **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **FERNANDO MORALES CHINCHAY**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

<sup>5</sup> Arriaga L., V. Aguilar y J. Espinoza. 2009. Regiones prioritarias y planeación para la conservación de la biodiversidad. En Capital natural de México. Vol II: Estado de conservación y tendencias de cambio. CONABIO, México. Pp 433-457

**SEGUNDO.- Comunicar** a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que evalúe las acciones de su competencia.

**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, y comuníquese**

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**