

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 340-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 17 de Abril de 2019

VISTO:

El Expediente N° 1111-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS PLANICIES DE ANCÓN**, representada por su presidente **RICARDO GONZALES BUSTAMANTE** y su secretario de actas y archivos **FRANK ANTHONY MALDONADO YAPO**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 500 000,00 m², ubicada a la altura del Km. 56 de la autopista Variante de Pasamayo, margen derecha de la ruta Lima – Ancón, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr 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 26 de noviembre de 2018 (S.I. N° 43046-2018), la Asociación de Vivienda Las Planicies De Ancón, representada por su presidente Ricardo Gonzales Bustamante y su secretario de actas y archivos Frank Anthony Maldonado Yapo (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio” en aplicación del literal d) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta – entre otros - la documentación siguiente: **1)** copia simple del documento nacional del presidente (fojas 3); **2)** copia simple de la escritura pública de constitución de Asociaciones celebrado el 10 de septiembre de 2018 (fojas 4); **3)** copia simple de la partida registral N° 14167819 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral



de Lima (fojas 10); **4)** plano perimétrico correspondiente a “el predio” (fojas 13); **5)** memoria descriptiva correspondiente a “el predio” (fojas 14); **6)** copia simple de la partida registral N° 42647683 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 16); **7)** copia simple del perfil Forestal Las Planices Ancón - 2018 (fojas 79); **8)** plano de ubicación correspondiente a “el predio” (fojas 107); y, **9)** copia simple del plano perimétrico – ubicación del 19 de junio de 2007 (fojas 108).



4. Que, el procedimiento 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, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.



6. Que, el numeral 1) del 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 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. Ello en concordancia con lo dispuesto en el numeral 5.2) de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, que 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.

7. Que, el numeral 6.1) de “la Directiva N° 006-2014/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 procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisión la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de “la Directiva N° 006-2014/SBN”.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio materia de venta es de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia y si éste es de libre disponibilidad, para luego proceder a la calificación de cada uno de los requisitos formales que exige la causal invocada; de conformidad con “el Reglamento”, la “Directiva N° 006 2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, en el caso en concreto, para efectos de la presente evaluación se consideró el área obtenida de la documentación técnica adjuntada (1 500 287,25 m²), aunque difiera del área señalada en su solicitud de venta directa (1 500 000,00 m²), por encontrarse dentro de la tolerancia catastral permitida; en ese sentido, se emitió el Informe Preliminar N° 206-2019/SBN-DGPE-SDDI del 20 de febrero de 2019 (fojas 109), determinándose respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** 1 482 944,27 m² (representa el 98,84 % de “el predio”) forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 12100963 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 112), con CUS N° 41055; **ii)** 17 342,98 m² (representa el 1,16 % de “el predio”) se encuentra sin inscripción registral a favor del Estado; y, **iii)** se superpone con





RESOLUCIÓN N° 340-2019/SBN-DGPE-SDDI

la Zona Reservada “Lomas de Ancón”, declarado así por la Resolución Ministerial N° 189-2010-MINAM del 6 de octubre de 2010 (fojas 115) e inscrita en la P.E. N° 13935978 del Registro de áreas naturales protegidas del Registro de Predios de Lima (fojas 113).

10. Que, el artículo 1° de la Ley N° 26834 – Ley de Áreas Naturales Protegidas, establece que éstas constituyen espacios continentales y/o marinos del territorio nacional, expresamente reconocidos y declarados como tales, incluyendo sus categorías y zonificaciones, para conservar la diversidad biológica y demás valores asociados de interés cultural, paisajístico y científico, así como por su contribución al desarrollo sostenible del país; constituyendo a su vez patrimonio de la Nación.

11. Que, resulta necesario precisar que las Zonas Reservadas son aquellas áreas que reuniendo las condiciones para ser consideradas como Áreas Naturales Protegidas, han sido establecidas de manera provisional y están sujetas a una revisión por parte de Estado para asignarles una categoría definitiva, formando parte del Sistema Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado – SINANPE y por lo tanto quedan sujetas a las disposiciones que corresponden a las Áreas Naturales Protegidas¹.

12. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, se puede concluir que “el predio” no puede ser objeto de acto de disposición alguno, al no ser de libre disponibilidad, en la medida que se superpone totalmente con la Zona Reservada “Lomas de Ancón”, la cual forma parte del Sistema Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado y en su oportunidad tendrá la categoría definitiva de área natural protegida al reunir todas las condiciones para ser considerada como tal, siendo por tal razón considerada un bien de dominio público, por lo que la propiedad sobre ésta, en todo o en parte, no puede ser transferida a particulares, según lo establecido en el artículo 68² de la Constitución Política del Perú, concordado con el artículo 4³ de la Ley N° 26834 – Ley de Áreas Naturales Protegidas y el numeral 1.2 del artículo 1⁴ del Reglamento de la Ley N° 26834, aprobado mediante Decreto Supremo N° 038-2001-AG. No obstante ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado del área de 17 342,98 m² (representa el 1,16 % de “el predio”).

13. Que, en virtud a lo señalado en el considerando precedente, existen razones suficientes para declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por “la administrada”; debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

¹ Artículo 13 de la Ley N° 26834 Zonas Reservadas

.. El Ministerio de Agricultura podrá establecer Zonas Reservadas, en aquellas áreas que reuniendo las condiciones para ser consideradas como Áreas Naturales Protegidas, requieren la realización de estudios complementarios para determinar, entre otras, la extensión y categoría que les corresponderá como tales.

Las Zonas Reservadas forman parte del SINANPE, y por lo tanto quedan sujetas a las disposiciones que corresponden a las Áreas Naturales Protegidas de acuerdo a la presente Ley y sus reglamentos

² Artículo 68 de la Constitución Política del Perú

Conservación de la diversidad biológica y áreas naturales protegidas

El Estado está obligado a promover la conservación de la diversidad biológica y de las áreas naturales protegidas.

³ Artículo 4.- 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 (...)

⁴ Artículo 1.- Áreas Naturales Protegidas

(...)

1.2 Las Áreas Naturales Protegidas constituyen Patrimonio de la Nación y son de Dominio Público por lo que la propiedad sobre ellas, en todo o en parte, no puede ser transferida a particulares. Su condición natural es mantenida a perpetuidad (...)





14. Que, debido a la condición de área natural que ostenta "el predio", corresponde comunicar a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.° 006-2014/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 406-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de abril de 2019 y el Informe Técnico Legal N° 0440-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de abril de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS PLANICIES DE ANCÓN**, representado por su presidente Ricardo Gonzales Bustamante y su secretario de actas y archivos Frank Anthony Maldonado Yapó, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal y Subdirección de Supervisión, para que procedan conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese y comuníquese.
P.O.I. 20.1.1.8



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES