



## RESOLUCIÓN N° 1217-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de septiembre del 2024

### VISTO:

El Expediente N° **634-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **MARCELINO BENAVENTE MOLINA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 020 614.89 m<sup>2</sup>, ubicado en el 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 (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 por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre del 2022 (en adelante “el ROF”), 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 26 de agosto de 2024 (S.I. N° 24328-2024), **MARCELINO BENAVENTE MOLINA** (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 3) del artículo 222° del de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto, adjunta, la documentación siguiente: **a)** Resumen ejecutivo del proyecto de habilitación urbana de las praderas de Ancón; **b)** Certificado de búsqueda Catastral N°962639 de la Zona Registral Lima con fecha 12.02.2024; **c)** Copia de DNI de “el administrado”; **d)** Partida registral de la Asociación N°14908747 de la Zona Registral Lima; **d)** Certificado de vigencia de fecha 22.07.2024; y, **e)** Documentación técnica: Plano Perimétrico - Plano de ubicación - localización - Memoria Descriptiva, firmados por el Arq. Luis Swayne Barrios con CAP 5171.

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° 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 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, de la evaluación técnico-legal de la solicitud presentada por “el administrado”, esta Subdirección mediante el Informe Preliminar N° 01029-2024/SBN-DGPE-SDDI de fecha 12 de setiembre de 2024, ha advertido respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Efectuada la consulta a la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN a través del GEOCATASTRO y el Visor de SUNARP, se verifica que se encuentra comprendido en tres áreas con antecedentes registrales, según el siguiente detalle:

CUS	Tipo	Partida	Titular	Afectación	Área	%
26225	ESTATAL	42647683	ESTADO	Ministerio de Defensa-Ejército del Perú	12451.32	1.22
41678	ESTATAL	12175370	ESTADO	Ministerio del Ambiente	4,701.79	0.46
90249	ESTATAL	13409088	ESTADO	Ministerio del Ambiente	1,003,461.82	98.32
<b>Total</b>					<b>1 020 614.93</b>	<b>100</b>

- a) De la información que obra en el legajo digital vinculado al CUS 26225 del Aplicativo SINABIP, se advierte la afectación en uso a favor del Ex Ministerio de Guerra (hoy Ministerio de Defensa), en mérito de la Resolución Suprema N° 449 de fecha 13 de noviembre de 1962, por razones de necesidad y utilidad pública, para campos de instrucción de tiro y estacionamiento de la división blindada, acto que involucra el área de “el predio” en 12451.32 m<sup>2</sup> (1.22%).
- b) De la lectura de la partida registral N° 13409088 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (CUS 90249) actualizada (Asiento D00002), se advierte que mediante la Resolución 218-2011/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 26 de julio del 2011, se aprueba la afectación en uso a favor del Ministerio del Ambiente un área de 8 125,47 ha, para que sea destinado al Parque Ecológico Nacional “Antonio Raimondi” por un periodo indeterminado. Se ha verificado que afecta a “el predio” en 1,003,461.82 m<sup>2</sup> (98.32%).

c) Asimismo de la partida registral N° 12175370 (CUS 41678) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, se advierte que registra el mismo acto de la precitada partida N° 13409088, anotado en el asiento D00003 que lo afecta totalmente.

En ese sentido, no corresponde evaluar la libre disponibilidad, ni el cumplimiento de la causal de venta directa, dado que “el predio” se encuentra en ámbito afectado en uso a favor del Ministerio de Defensa y Ministerio del Ambiente, actos que limitan la disposición de “el predio”.

- ii) De la consulta al Geo portal de las Lomas de Lima, se advierte que “el predio” se superpone en 70 009.73 m<sup>2</sup> – 6.86% con la Cobertura Vegetal denominada Lomas de Ancón que forma parte del “Área de Conservación Regional “Sistema de Lomas de Lima”, aprobada mediante Decreto Supremo N°011- 2019 – MINAM de fecha 06.12.2019.
- iii) De la situación física, se observa que es un terreno de naturaleza eriaza, de suelo arenoso y topografía plana, en la condición de desocupado salvo el 1.22 % que se encuentra ocupado por una lotización incipiente y módulos de material precario. Análisis sustentado en las imágenes satelitales de Google Earth de fecha 16.02.2024.

10. Que, en virtud al análisis realizado en el considerando precedente, ha quedado determinado que “el predio” se encuentra totalmente afectado en uso a favor del Ministerio de Defensa y Ministerio del Ambiente, ostentando la condición de dominio público de carácter inalienable de conformidad con el literal 21 del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”; motivo por el cual esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre éste, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el séptimo considerando de la presente Resolución.

11. Que, además en cuanto al área de 70 009.73 m<sup>2</sup> (6.86% de “el predio”), se ha podido advertir que tiene el carácter de no disponible en atención a que existe una superposición con la Cobertura Vegetal denominada Lomas de Ancón que forma parte del “Área de Conservación Regional “Sistema de Lomas de Lima”, aprobada mediante Decreto Supremo N° 011-2019– MINAM de fecha 06.12.2019 (en adelante D.S N° 011-2019- MINAM); cuyo objetivo, según el artículo 3°, es conservar los ecosistemas de lomas, su diversidad biológica y patrimonio cultural asociado, ubicado en Lima Metropolitana, las cuales forman parte de la ecorregión Desierto de Sechura, garantizando así la provisión de servicios ecosistémicos en beneficio de las poblaciones locales y contribuyendo a la mitigación del cambio climático. Por su parte, el artículo 4° del referido Decreto Supremo establece que su administración y financiamiento está a cargo de la Municipalidad Metropolitana de Lima, sin demandar recursos adicionales al Estado.

12. Que, de acuerdo al artículo 3° de la Ley 26834, Ley de Áreas Naturales Protegidas pueden ser áreas naturales protegidas, las de administración regional denominadas áreas de conservación regional; asimismo, en su artículo 4° establece que son de dominio público y no pueden ser adjudicadas en propiedad a los particulares.

13. Que, asimismo, el artículo 68° de la Constitución Política del Perú establece que el Estado está obligado a promover la conservación de la diversidad biológica y de las áreas naturales protegidas, igualmente el Decreto Supremo Nro. 016-2009-MINAM del 02 de setiembre de 2009, que aprueba el Plan Director de las Áreas Naturales Protegidas, menciona a la Ley de Áreas Naturales Protegidas – Ley Nro. 26834, establece que dichas áreas, son los 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, paisajista y científico, así como por contribución al desarrollo sostenible del país. En ese sentido constituyen patrimonio de la nación, razón por la que no es posible su disposición.

---

<sup>1</sup> **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 aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, **estadios**, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional; los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal; o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público y a los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE, y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales.

**14.** Que, lo expuesto en el décimo y décimo primer considerando de la presente resolución constituyen razones suficientes para declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por "el administrado".

**15.** Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde evaluar la documentación presentada por "el administrado".

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, con lo establecido en la Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN", el Informe de Brigada N° 00638-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de setiembre de 2024, y el Informe Técnico Legal N° 1260-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de setiembre de 2024.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada **MARCELINO BENAVENTE MOLINA**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.** - 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)).

**TERCERO.** - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

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**