



RESOLUCIÓN N° 0691-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 1 de agosto del 2023

VISTO:

El Expediente N° 1341-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el **COLEGIO CARMELITAS AMERICAN SCHOOL S.A.C.** representado por Sara del Carmen Barrantes de Luque, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de dos áreas de 432 m² y 600 m², ubicadas en el Pueblo Joven Pamplona Alta Mz. T2 Lotes 2 y 4 Sector Nazareno, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio 1" y "el predio 2"; 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 Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 05 de diciembre del 2022 (S.I. N° 32917-2022), el **COLEGIO CARMELITAS AMERICAN SCHOOL S.A.C.**, representado por Sara del Carmen Barrantes de Luque (en adelante "el Administrado"), solicita la venta directa de "el predio 1" y "el predio 2" invocando la causal 2) del artículo 222° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, presenta los siguientes documentos: **1)** declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales con el Estado, firmada por Sara del Carmen Barrantes de Luque (fojas 2); **2)** copia del documento nacional de identidad de Sara del Carmen Barrantes de Luque (fojas 3); **3)** copia del certificado literal de las partidas registrales Nros. P03058082 y P03058084 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 4-11); **4)** copia de la Resolución Directoral Regional N° 002365-2015-DRELM emitida por la Dirección Regional de Educación de Lima Metropolitana del Ministerio de Educación de fecha 13 de marzo del 2015 (fojas 12-13); **5)** copia de la Resolución Directoral N° 05001-2017-UGEL 01-SJM emitida por la Unidad de Gestión Educativa Local 01 San Juan de Miraflores del Ministerio de Educación de fecha 11 de abril del 2017 (fojas 14); **6)** copia de escritura pública de transferencia de promotoría otorgada a favor de Sara del Carmen Barrantes de Luque, emitido por el notario Alfredo Zambrano Rodríguez (fojas 15-17); **7)** copias de recibos de agua del 2016, 2017, 2018, 2019 y 2022 (fojas 18,19,20, 21 y 25); **8)** copia de recibos de luz del 2015, 2017, 2018, 2022 y 2020 (fojas 22, 23, 24,26, 27 y 28); **9)** memoria descriptiva firmada por el arquitecto Ricardo Alfonso Demarini Moreno, con CAP N° 3035 (fojas 29-30); **10)** copia del certificado de vigencia emitido por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 31-37); **11)** copia

del certificado literal de la partida registral N° 14002808 del registro de personas jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 38-45); **12)** copia de la constancia de información registrada del ruc N° 20602576192 emitido por la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria - SUNAT (fojas 46-47); **13)** tres imágenes satelitales de los predios inscritos en las partidas registrales Nros. P03058084 y P03058082 (fojas 48-50); **14)** copia de la Resolución Ministerial N° 712-2018-MINEDU de fecha 21 de diciembre del 2018 (fojas 51); **15)** copia del contrato de arrendamiento de fecha 3 de agosto del 2018 (fojas 52-55); **16)** copia del documento nacional de identidad de Gina Paola Luque Barrantes y de Sara del Carmen Barrantes de Luque (fojas 56-57); **17)** plano perimétrico (lámina: P-01), plano perimétrico y localización (lámina: U-01), plano planta segundo piso (lámina: A-02), plano planta tercer piso (lámina: A-03) y plano planta primer piso (lámina: A-01) firmados por el arquitecto Ricardo Alfonso Demarini Moreno, con CAP N° 3035 (fojas 58-62).

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° DIR00002-2022/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, evaluada la documentación técnica adjuntada por “el Administrado”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00184-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de febrero del 2023 (fojas 53-61), en el que se concluye, respecto de “el predio 1” y “el predio 2” lo siguiente:

i) Respecto de “el predio 1”

- Corresponde al Lote 2 de la Mz. T2 del Pueblo Joven Pamplona Alta – Sector Nazareno, con un área de 430 m².
- Se encuentra inscrito en la partida registral N° P03058082 de la Oficina Registral de Lima, a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, con uso taller artesanal, no cuenta con registro en el SINABIP.
- Según las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth del periodo 2010 al 2022, se advierte que “el predio 1” se encuentra ubicado en ámbito urbano consolidado, totalmente ocupado con fecha posterior al año 2011.

ii) Respecto de “el predio 2”

- Corresponde al Lote 4 de la Mz. T2 Pueblo Joven Pamplona Alta Sector Nazareno, con un área de 600 m².
- Se encuentra inscrito en la partida registral N° P03058084 de la Oficina Registral de Lima, a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, el cual constituye un equipamiento urbano, destinado a servicios públicos complementarios con uso de comedor popular, registrado en el SINABIP con CUS N° 29071.
- Mediante la Resolución N° 331-2021/SBN-DGPE-SDAPE se extinguió la afectación en uso de un área de 383,97 m², mientras que el área restante de 216,03 m² aún se encuentra afectado en uso.
- Según las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth del período 2010 al 2022, se advierte que “el predio 2” se encuentra ubicado en ámbito urbano consolidado.
- De la lectura de la Ficha Técnica N° 0507-2019/SBN-DGPE-SDS, que recoge información recabada en campo de fecha 17 de mayo del 2019, se describe respecto de “el predio 2” lo siguiente: “1. Predio de forma irregular, presenta topografía ligeramente inclinada, suelo arenoso con afloramiento rocoso, y se encuentra en zona urbana consolidada; 2. El acceso al predio es por el jirón Emaús que intercepta el jirón Cartago, 3. Durante la inspección técnica se constata que el predio viene siendo ocupado parcialmente por el “comedor el nazareno” y lo restante por el colegio I.E.P. “Carmelitas American High School”; 4. El predio materia de supervisión presenta una edificación de tres (03) niveles, con dos (02) puertas de estructura metálica, una (01) puerta de madera, ventanas de vidrio con marco de madera y protector de fierro (...)”.

10. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, se ha determinado que, “**el predio 1**” se encuentra inscrito a favor del Organismo De Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI); motivo por el cual esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre esta área, en virtud de la normativa citada en el sétimo considerando de la presente Resolución, que 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.

11. Que, asimismo, se ha determinado respecto a “**el predio 2**” (600.00 m²), que, si bien es de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia, se advierte de la revisión del asiento 00005 de la partida registral N° P03058084 de la Oficina Registral de Lima, lo siguiente:

- El área de 216,03 m², aún tiene la condición de bien de dominio público al constituir un lote de equipamiento urbano destinado a servicios públicos, sobre el cual recae un acto de administración vigente (afectación en uso a favor del Pueblo Joven Pamplona Alta El Sector Nazareno), con carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable, razón por la cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno, de conformidad con lo previsto en el artículo 73^{o1} de la Constitución Política del Perú concordado con el literal 2 del numeral 3.3² del artículo 3° de “el Reglamento”.
- Asimismo, respecto del área de **383,97 m²**, se extinguió la afectación en uso en merito a la Resolución N° 331-2021/SBN-DGPE-SDAPE, (en adelante el “**área disponible**”); sin embargo, mantiene la condición de bien de dominio público desde su origen al constituir un lote de equipamiento urbano destinado a servicios públicos. En ese sentido, para poder acceder al procedimiento de venta directa se deberá acreditar que el bien haya perdido la condición de dominio público, debiéndose aprobar previamente la desafectación administrativa del “área disponible”, en mérito a lo establecido en el artículo 92^{o3} de “el Reglamento”.

¹ **Artículo 73.-** Bienes de dominio y uso público 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.

² **2. 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.

³ **Artículo 92.- Desafectación de predios de dominio público**

92.1 De manera excepcional y siempre que el predio haya perdido la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público, puede desafectarse la condición de dominio público del predio, pasando al dominio privado del Estado para habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable. **92.2** La pérdida de la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público de un predio estatal se evalúa y se sustenta según cada caso, debiendo analizarse la pérdida de la finalidad pública del predio, en atención a su ubicación, extensión, ámbito, entre otras características, priorizándose el interés colectivo sobre el interés particular, lo cual es plasmado en un informe técnico legal. (...)

12. Que, de lo antes expuesto se ha podido determinar que “área disponible”, se encuentra inscrita a favor del Estado, asimismo, si bien se ha aprobado la extinción de la afectación en uso, aún constituye un bien de dominio público estatal sobre el cual no es posible realizar actos de disposición en la medida que tiene carácter inalienable e imprescriptible, según el artículo 73⁴ de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2⁵ del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”; salvo que hubiese perdido la naturaleza o condición apropiada para el uso público, de conformidad con lo previsto en el artículo 92.1. de “el Reglamento” concordado con el artículo 5.14.1. de “la Directiva N° DIR-00002- 2022/SBN” según el cual establece que **de manera excepcional y siempre que el predio haya perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para la prestación de servicio público, puede desafectarse la condición de dominio público del predio, pasando al dominio privado del Estado para habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable.** En este caso, la desafectación administrativa⁶ deberá tramitarse luego de la etapa de conformidad de la venta por el Titular del Pliego a que se refiere el numeral 5.14.1 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” (el resaltado y subrayado es nuestro).

13. Que, corresponde a esta Subdirección evaluar la solicitud de venta directa, respecto del “área disponible”, al haberse determinado que es de dominio público del Estado sobre el que podría evaluarse su desafectación administrativa; teniendo en cuenta para ello los requisitos establecidos para la causal 2) del artículo 222° de “el Reglamento”, que establece, entre otras, como una de las causales excepcionales de venta directa la causal 2) que señala: “Cuando un predio es solicitado para ejecutar un proyecto de interés nacional o regional declarado como tal por el sector o la entidad competente acorde a los planes y políticas nacionales o regionales. La declaración debe indicar la ubicación y el área del predio necesario para desarrollar el proyecto y el plazo de ejecución”.

14. Que, ahora bien, de la calificación formal de los documentos presentados por “el administrado”, se puede advertir que no ha adjuntado los requisitos establecidos en el inciso 2 del numeral 223.2 del artículo 223° de “el Reglamento” y el inciso 2 del numeral 3.2 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, para acreditar la declaración del proyecto de interés nacional o regional; razón por la cual, esta Subdirección mediante Oficio N° 02621-2023/SBN-DGPE-SDDI del 09 de junio del 2023, le requirió a “el administrado” que presente lo siguiente: **a)** indicar si reformula su solicitud de venta directa respecto del “área disponible”, y presentar copia de la Resolución o Acuerdo de Consejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o Entidad competente. Dicha declaración, de ser el caso complementada por sus anexos o antecedentes, debiendo indicar la ubicación y el área reformulada necesaria para desarrollar el proyecto, así como el plazo de ejecución; **b)** presentar la Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales de Estado, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento. Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente en virtud del numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del TUO de Ley N° 27444 aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante el “TUO de la Ley 27444”).

15. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue dirigido a la dirección indicada por “el administrado” en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución, sin embargo, tal como consta en el Acta de Devolución, dicha dirección no pudo ser ubicada por falta de referencia, por lo que se procedió a la devolución del documento. En ese sentido, esta Subdirección notificó “el Oficio” al correo electrónico: fiacostaa@gmail.com, el 04 de julio del 2023, el cual fue señalado expresamente por “el administrado” en su requerimiento, habiendo recibido el acuse el mismo día. En ese sentido, se le tiene por bien notificado de conformidad con lo dispuesto en el numeral 20.4⁷ del artículo 20° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”. Razón por la cual el plazo de diez (10) días

⁴ **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.

⁵ **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.

⁶ **Desafectación de predios de dominio público 92.1** De manera excepcional y siempre que el predio haya perdido la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público, puede desafectarse la condición de dominio público del predio, pasando al dominio privado del Estado para habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable.

⁷ **20.4.** El administrado interesado o afectado por el acto que hubiera consignado en su escrito alguna dirección electrónica que conste en el expediente puede ser notificado a través de ese medio siempre que haya dado su autorización expresa para ello. Para este caso no es de aplicación el orden de prelación dispuesto en el numeral 20.1.

hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el 19 de julio del 2023.

16. Que, es preciso señalar que mediante escrito presentado el 04 de julio de 2023, (S.I. N° 17058-2023); es decir dentro del plazo, “el administrado” autoriza al señor Carlos Alberto Aranda Vera, para que en su representación pueda solicitar y revisar el presente procedimiento de venta directa; sin embargo, se puede advertir que no ha subsanado ninguna de las observaciones señaladas en “el Oficio”.

17. Que, en ese sentido, ha quedado determinado que “el administrado” no ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas a su pedido de venta directa; dentro del plazo, razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el “el Oficio”; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar una nueva solicitud de venta directa.

18. 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 de conformidad con los artículos 53 y 54 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, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Informe Brigada N° 00699-2023/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio del 2023 y el Informe Técnico Legal N° 0781-2023/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por el **COLEGIO CARMELITAS AMERICAN SCHOOL S.A.C.**, representado por Sara del Carmen Barrantes de Luque, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO. - **COMUNICAR** lo resuelto a la Procuraduría Pública, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

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).

Regístrese, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.1.8

FIRMADO POR:

PAOLA MARIA ELISA BUSTAMANTE GONZALEZ
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI