

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0142-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 28 de febrero del 2024

**VISTO:**

El Expediente N° 1013-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el **COLEGIO CARMELITAS AMERICAN SCHOOL SAC**, representada por su gerente general, Gina Paola Luque Barrantes, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 383,97 m<sup>2</sup>, ubicado en la Mz T2 Lotes 2 Asentamiento Humano El Nazareno, Pamplona Alta distrito de San Juan de Miraflores, 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 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.º 011-2022-VIVIENDA, establecen que 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 predios estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 17 de julio del 2023 (S.I. N° 18559-2023) y escrito presentado el 20 de octubre de 2023 (S.I N° 28850-2023), el **COLEGIO CARMELITAS AMERICAN SCHOOL SAC**, representada por su Gerente General, Gina Paola Luque Barrantes (en adelante "el Administrado"), peticiona la venta directa de "el predio" invocando la causal 2) del artículo 222° de "el Reglamento" (fojas 1 y 2). Para tal efecto, presenta los siguientes documentos: **1)** Copia de DNI (fojas 4); **2)** Resolución directoral regional N°002365-2015-DRELM (fojas 5 y 6); **3)** Copia de partida registral N° P03058084 (fojas 10 al 15); **4)** Documentación técnica (fojas 7 al 9); **6)** Copia de partida registral N° P03058082 (fojas 16 al 18); **7)** Declaración Jurada (fojas 19); **8)** Licencia de Funcionamiento (fojas 23); **9)** Certificado de Inspección técnica de Seguridad (fojas 24); y, **10)** entre otros (fojas 29 al 65).

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 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 numeral 218.1 del artículo 218° de “el Reglamento”, establece que los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa mediante la modalidad de subasta pública y, por excepción, por la compraventa directa. Para el caso de la Subasta Pública, la potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de la venta de un predio estatal, corresponde a la entidad propietaria o, a la SBN o Gobierno Regional con funciones transferidas, cuando el predio es de propiedad del Estado. Asimismo, el procedimiento de subasta pública de un predio puede originarse a petición de terceros interesados en la compra, pero ello no obliga a la entidad a iniciar el mismo.

6. Que, por otro lado 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”).

7. 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 numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

8. 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

9. Que, el numeral 92.1° del artículo 92° de “el Reglamento” prevé que 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, pasándolo al dominio privado del Estado para habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable.

10. Que, por su parte el inciso 92.2 del artículo 92° de “el Reglamento” precisa que 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.

11. Que, por su parte, el numeral 189.1 del artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad evalúa la solicitud presentada, y de corresponder, solicitará su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Mientras que el numeral 189.2 del mismo artículo, indica que la entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

12. 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”, y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

**13.** Que, la documentación técnica adjunta presentada por “el Administrado” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 01092-2023/SBN-DGPE-SDDI del 15 de setiembre del 2023 (fojas 25 al 28) y el Informe Preliminar N° 1451-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de diciembre de 2023 (fojas 66 al 71), en el que se concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- I. Efectuada la consulta en la Base de datos alfanumérica del aplicativo SINABIP, se corrobora que, “el predio” forma parte de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales SBN, en la partida N°P03058084 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS 29071.
- II. De la lectura de la referida partida registral N° P03058084 se advierte lo siguiente:
  - En el Asiento 00002 corre la inscripción de la afectación en uso a favor de Pueblo Joven Pamplona Alta Sector Nazareno, por plazo indefinido, para el uso de Comedor Popular.
  - En el Asiento 00004 corre la inscripción a favor del Estado – Superintendencia Nacional De Bienes Estatales -SBN, en mérito de Resolución N° 932-2019/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 27 de setiembre de 2019 y de conformidad con la Octava Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo N°006-2006- VIVIENDA.
  - En el Asiento 00005 corre la inscripción de Modificación de Uso, anotado en el Asiento 00002, en mérito de la Resolución N° 331-2021/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 07/04/2021, que resuelve la extinción parcial de la afectación en uso otorgado Pueblo Joven Pamplona Alta Sector Nazareno, por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales SBN, respecto del área de 383.97 m<sup>2</sup>, y la conservación parcial de la afectación en uso a favor del Pueblo Joven Pamplona Alta Sector Nazareno respecto del área de 216.03 m<sup>2</sup>.
- III. Revisado el Plano de Zonificación de Usos de Suelo de Lima Metropolitana aprobado con Ordenanza N°620-MML -San Juan de Miraflores -Área de tratamiento normativo I al respecto, “el predio” recae sobre área zonificada, RDM – Residencial Densidad Media.
- IV. Consultado el aplicativo JMAP y la base grafica de trámites se verifica que “el predio” no se encuentra superpuesto con solicitudes de ingreso en estado de trámite o pendientes.
- V. Revisado el GEOPORTAL del Portafolio de Predios del Estado, se ha verificado que “el predio” no recae sobre predios incorporadas al Portafolio de predio del Estado.
- VI. De la revisión del legajo digital del CUS N° 29071, se advierte la Ficha Técnica N° 0507/SBN-DGPE-SDS, información de la inspección técnica realizada el 17/05/2019, respecto de la totalidad del CUS, advirtiendo que un sector de 216,03 m<sup>2</sup> aprox. (área afectada en uso), presenta una edificación de tres (03) niveles, ocupado por el "comedor el nazareno" y el área restante se encuentra ocupado por el colegio I.E.P. "Carmelitas American High School" (área sin afectación en uso), cuenta con áreas de material de Drywall con techo de calamina y losa de concreto con arco de fierro; mientras el segundo nivel, en su totalidad es ocupado por el colegio I.E.P. "carmelitas American High School, parte esta techado con losa de concreto cuenta con muros de ladrillo con techo de calamina y salones distribuidos por Draywall con techo de calamina.

**14.** Que, de lo expuesto, se advierte que si bien “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, este mantiene la condición de dominio público, por lo que se deberá tener en cuenta lo establecido en el artículo 92° de “el Reglamento”, el que establece que 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.

**15.** Que, en tal contexto esta Subdirección con Oficio N° 00298-2024/SBN-DGPE-SDDI del 18 de enero de 2024 (en adelante “el Oficio”), informó a “el Administrado” lo advertido sobre “el predio” y de acuerdo a la causal invocada por “el Administrado”, se requirió que presente la siguiente documentación:

- i. En el caso de proyectos de interés nacional: copia de la resolución u otro instrumento pertinente de acuerdo a la norma que regula la materia, mediante el cual se declara el proyecto de interés nacional, emitido por la autoridad competente del Sector o la entidad que corresponda.
- ii. En el caso de proyectos de interés regional: copia del Acuerdo de Consejo, resolución u otro instrumento pertinente de acuerdo a la norma que regula la materia, mediante el cual se declara el proyecto de interés regional, emitido por la autoridad regional competente.

Para lo cual, se le otorgo un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (01) día hábil adicional, 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 Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del procedimiento administrativo general, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante el “TUO de Ley N° 27444”).

**16.** Que, “el Oficio” fue notificado bajo puerta el 05 de febrero del 2024, en la dirección señala por “el Administrado” en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente Resolución; en ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el quinto y sexto párrafo del inciso 20.4 del artículo 20° del “TUO de la Ley N° 27444”. Dicho esto, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el **20 de febrero del 2023**.

**17.** Que, mediante escrito presentado el 16 de febrero del 2024 (S.I. N° 04177-2024) (fojas x) “el Administrado” presenta dentro del plazo, los siguientes documentos: i) Plan Anual de trabajo del “I.E.P Carmelitas American High School”; ii) Proyecto educativo institucional de interés regional del “I.E.P Carmelitas American High School”; y, iii) Reglamento Interno del “I.E.P Carmelitas American High School”.

**18.** Que, de la evaluación realizada a la documentación descrita en el párrafo precedente, se ha determinado que no constituyen documentos idóneos para acreditar formalmente la causal 2) del artículo 222° de “el Reglamento”, toda vez que “el Administrado” no ha cumplido con presentar el proyecto de interés nacional o regional, con resolución u otro instrumento pertinente de acuerdo a la norma que regula la materia, que declare el proyecto de interés nacional o regional, emitido por la autoridad competente del Sector o la entidad que corresponda, razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio”; debiéndose por tanto declararse inadmisibles la solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

**19.** Que, sin perjuicio de ello, queda expedito el derecho de “el Administrado” para petitionar nuevamente la venta directa de “el predio”, en la medida que la presente no constituye un pronunciamiento sobre el fondo, para lo cual deberá tener en cuenta el marco normativo vigente.

**20.** 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 - SDS, a fin de que efectúe las acciones de su competencia según el artículo 53° 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, el Informe Brigada N° 00109-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero del 2024 y el Informe Técnico Legal N° 0146-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero del 2024.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por el **COLEGIO CARMELITAS AMERICAN SCHOOL SAC**, representada por su gerente general, Gina Paola Luque Barrantes, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** lo resuelto a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, 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](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**

P.O.I N° 18.1.1.4

**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**