

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE BIENES
NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0305-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de febrero del 2025

VISTO:

El Expediente N° **294-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **CARMELITAS AMERICAN SCHOOL SAC**, debidamente representado por Gina Paola Luque Barrantes, mediante la cual peticiona la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** y posterior **-VENTA DIRECTA** respecto de un área de 383,97 m² inscrita en la partida registral N° P03058084 del Registro Predial Urbano de Lima, ubicado en la Mz. T2, lote 04 del sector el Nazareno del Pueblo Joven Pamplona Alta del 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, con lo previsto por los artículos 51° y 52° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022, 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 la “SBN”.

3. Que, mediante escrito presentado el 02 de abril de 2024 (S.I. N° 08499-2024), **CARMELITAS AMERICAN SCHOOL SAC**, debidamente representado por Gina Paola Luque Barrantes (en adelante “la Administrada”) solicita **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** y posterior **VENTA DIRECTA** de “el predio”. Para tal efecto “la Administrada” adjunta lo siguiente: **a)** Copia del DNI de la representante de “la administrada”; **b)** Certificado de vigencia de poder emitida por Sunarp; y, **c)** Copia de la Partida registral n° P03058084.

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 literal a) del numeral 14.2 del artículo 14° de la “Ley” y los numerales 92.1, 92.2 y 92.4 del artículo 92° de “el Reglamento” concluyen que la desafectación de un bien de dominio público al dominio privado estatal procede, excepcionalmente cuando haya perdido la naturaleza o condición para la prestación del servicio público, a fin de habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable, y será aprobada por la SBN, de acuerdo con sus respectivas competencias.

6. Que, en virtud de ello, el numeral 5.14.1 del artículo 5.14 de la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, regula la posibilidad de que, en cuando el predio estatal solicitado en venta sea uno de dominio público por haber sido declarado formalmente como tal, se encuentre bajo la competencia de la SBN, y haya perdido la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para ser destinado a la prestación del servicio público, esta Subdirección efectúa la desafectación de la condición de dominio público del predio, teniendo en cuenta las reglas, condiciones y trámites previstos en los artículos 92° y 93° de “el Reglamento”.

7. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación presentada por “la administrada”, advirtiéndose que no presenta plano perimétrico ni memoria descriptiva, únicamente señala que solicita la desafectación de dominio público de un área de 383,97 m² de la Mz: T2, lote 04 sector el Nazareno del Pueblo Joven Pamplona Alta, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° P03058084 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, identificado en el Plano N° 1444-2019/SBNDGPE-SDS.

8. Que, de lo antes expuesto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00510-2024/SBN-DGPE-SDDI del 05 de abril del 2024, advirtiéndose respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Se encuentra parcialmente superpuesto en un ámbito de mayor extensión a favor del Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la Partida registral N° P03058084 del Registro Predial Urbano de Lima, anotado en el registro SINABIP CUS N° 29071.
- ii) De la lectura de la referida partida registral N° P03058084 se advierte lo siguiente:
 - Se encuentra identificado como lote 4 – Mz T2 del Sector El Nazareno, del Pueblo Joven Pamplona Alta, destinado a Comedor Popular, por lo que constituye un equipamiento urbano (Bien de dominio público).
 - En el asiento 002 se inscribe la afectación en uso del Lote 4 a favor del Pueblo Joven Pamplona Alta Sector Nazareno por un plazo indefinido, con el objeto que destine a sus funciones con fecha 04.06.1998.
 - En el asiento 004 se inscribe la transferencia de “el predio” a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a la resolución administrativa N° 932-2019/SBN-DGPE-SDAPE con fecha 27.09.2019.
 - En el asiento 005 se inscribe modificación de uso mediante la Resolución N° 0331- 2021/SBN-DGPE-SDAPE del 07.04.2021, en donde se dispone la extinción parcial de la afectación en uso otorgada al Pueblo Joven Pamplona Alta Sector Nazareno por incumplimiento de finalidad a favor del Estado – SBN, respecto del área de 383,97 m² (“El predio”); y también la conservación parcial de la afectación en uso a favor del pueblo Joven Pamplona Alta Sector El Nazareno respecto a un área de 216.03 m².

iii) Se encontraría ocupado por una Institución Educativa Particular “CARMELITAS AMERICAN SCHOOL SAC” la cual a cercado el predio con un muro frontal de ladrillos con columnas de concreto y portón de hierro, al interior existe una loza de concreto que es usado como patio de recreo, construcciones de 1 y 2 pisos de drywall que sirven de aulas, estructuras de fierro que soportan una cubierta de una malla raschel sobre el patio, cuya antigüedad es posterior a abril del 2013. Análisis sustentado en el histórico de imágenes satelitales y aplicativo Street View del Google Earth y fotografías de inspecciones técnicas realizadas y registradas en las fichas técnicas N° 257-2019-2015/SBN-DGPE-SDS y N° 391-2023/SBN-DGPE-SDAPE.

iv) Del análisis de la realidad física se determina que existe desnaturalización de la finalidad pública sobre el ámbito de “el predio”.

9. Que, de los antes expuesto, si bien “el predio” es de titularidad del Estado, también es cierto que constituye un equipamiento urbano destinado a Servicios Comunales, por tanto, mantiene su condición de bien de dominio público, ahora bien de la revisión de la solicitud se advierte que “la administrada” requiere la desafectación administrativa, sin embargo, de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID se ubicó el Expediente N° 1013-2023/SBN-DGPE-SDDI, en el cual en su oportunidad tramitó un procedimiento de compraventa por la causal 2)¹, el cual fue declarado inadmisibles, por lo que se colige que la finalidad del requerimiento es viabilizar la posterior venta.

10. Que, en ese sentido, para poder acceder al procedimiento de venta directa se debe acreditar que el bien ha perdido la condición de dominio público. Debiéndose aprobar previamente la desafectación administrativa de “el predio”, en mérito a lo establecido en el artículo 92² de “el Reglamento”.

11. Que, a través del Informe Preliminar N° 00741-2024/SBN-DGPE-SDDI de 25 de junio de 2024 se realizó el diagnóstico legal de la documentación presentada por “la administrada”, teniendo en cuenta para ello la causal 2) del artículo 222° de “el Reglamento”, asimismo se advierte que de conformidad con el numeral 2) del artículo 223 de “el Reglamento”, no ha presentado documento que sustente la causal invocada, razón por la cual, mediante Oficio N° 02053-2024/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio de 2024 (en adelante “el Oficio 1”), esta Subdirección solicitó a “el administrado” lo siguiente:

- a) Deberá presentar el proyecto de interés nacional o regional declarado como tal por el Sector o la entidad competente, acorde con los planes y políticas nacionales o regionales
- b) Deberá presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales en virtud del numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”.
- c) La documentación solicitada deberá ser presentada en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada, de acuerdo a lo señalado en el sub numeral 49.1.1) del numeral 49.1)³ del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”).

¹ 2. Ejecución de un proyecto declarado de interés: Cuando el predio es solicitado para ejecutar un proyecto de interés nacional o regional declarado como tal por el Sector o la entidad competente, acorde con los planes y políticas nacionales o regionales. La declaración debe indicar la ubicación y área del predio necesario para desarrollar el proyecto y el plazo de ejecución.

² 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.

³ Artículo 49.- Presentación de documentos sucedáneos de los originales

49.1 Para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a todos los procedimientos administrativos, comunes o especiales, las entidades están obligadas a recibir los siguientes documentos e informaciones en vez de la documentación oficial, a la cual reemplazan con el mismo mérito probatorio:

49.1.1 Copias simples en reemplazo de documentos originales o copias legalizadas notarialmente de tales documentos, acompañadas de declaración jurada del administrado acerca de su autenticidad. Las copias simples serán aceptadas, estén o no certificadas por notarios, funcionarios o servidores públicos en el ejercicio de sus funciones y tendrán el mismo valor que los documentos originales para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a la tramitación de procedimientos administrativos seguidos ante cualquier entidad.

Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (01) día hábil (para el caso de Lima)⁴, 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 la Ley 27444”.

12. Que, cabe señalar que “el Oficio 1” 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, no fue posible la notificación debido a que “la administrada ya no vive allí”, por lo que se procedió a la devolución del documento. En ese sentido, esta Subdirección emitió el Oficio N° 00104-2025/SBN-DGPESDDI del 23 de enero de 2025 (en adelante “el Oficio 2”), siendo notificado en la nueva dirección señalada mediante escrito s/n presentado el 10 de setiembre del 2024 (S.I. N° 26128-2024), cabe recalcar que “el Oficio 2”, fue notificado el 06 de febrero del 2025, siendo recibido por María Morales, quien se identificó con documento nacional de identidad N° 45952802 y declaró ser Trabajadora; tal como consta del cargo del mismo; determinándose que se encuentra bien notificado, de conformidad con el artículo 21.4⁵ del “TUO de la Ley N° 27444”. En tal sentido, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar las observaciones advertidas **venció el 21 de febrero del 2025.**

13. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y el aplicativo Sistema de Gestión Documental –SGD “el administrado” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio” en el plazo otorgado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

14. 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° DIR00002- 2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión- SDS, a fin de que efectúe las acciones de su competencia (Art. 54° del ROF).

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 y la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN; y, el Informe Técnico Legal N° 0329-2025/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero del 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** presentada por las **CARMELITAS AMERICAN SCHOOL SAC**, debidamente representado por Gina Paola Luque Barrantes, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO. - **COMUNICAR** lo resuelto a la Procuraduría Pública y a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

⁴ Conforme al “Cuadro General de Términos de la Distancia”, aprobado por la Resolución Administrativa N° 288-2015-CE-PJ expedida por el Consejo Ejecutivo del Poder Judicial el 16 de setiembre de 2015.

⁵ La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.

TERCERO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de 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, y comuníquese

P.O.I N° 18.1.7.1

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI