

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0697-2023/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 19 de julio del 2023

**VISTO:**

El Expediente N.º 1402-2022/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **IGLESIA EVANGÉLICA PENTECOSTAL DEL PERÚ**, a través de **CARLOS RODRÍGUEZ PUMACAYO**, mediante la cual peticona la **CESIÓN EN USO** del predio de 380,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el lote CEI del Pueblo Joven Los Defensores de Lima, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N° P03093471 del Registro de Predios de Lima, con CUS N° 34381 (en adelante “el predio”); y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);
2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 49º y 50º del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución N.º 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, con el cual se aprueba el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”) la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante “la SDAPE”) es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico – legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;
3. Que, mediante escrito presentado el 15 de noviembre del 2022 (S.I. N° 30833-2022), a través de la Mesa de Partes de esta Superintendencia, la **IGLESIA EVANGÉLICA PENTECOSTAL DEL PERÚ**, a través de **CARLOS RODRÍGUEZ PUMACAYO** (en adelante “la administrada”), solicitó la cesión en uso de “el predio” para la ejecución de un proyecto sin fines de lucro de desarrollo social e interacción social de las familias de extrema pobreza. Para tal efecto únicamente adjuntó copia simple de su Documento Nacional de Identidad;
4. Que, es necesario tener presente que la regla es que esta Superintendencia puede autorizar que un particular use<sup>[1]</sup> o adquiera el dominio<sup>[2]</sup> de un predio estatal a título oneroso, cuya valorización debe ser efectuada a valor comercial de conformidad al numeral 68.1 del artículo 68º de “el Reglamento”; por lo cual, la autorización para que un particular use temporalmente a título gratuito un predio estatal es una excepción, siendo la cesión en uso un acto graciable<sup>[3]</sup>, es decir, su petición por sí misma no obliga a las entidades a concederla;
5. Que, el procedimiento administrativo de cesión en uso se encuentra regulado en el Subcapítulo III del Capítulo III del Título II de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en el artículo 161º que, por la cesión en uso solo se otorga el **derecho excepcional** de usar temporalmente, a título gratuito, un

predio estatal a un particular, a efectos que **lo destine a la ejecución de un proyecto sin fines de lucro de desarrollo social, cultural, deportivo, y/o de forestación** que coadyuven a los fines estatales. En forma excepcional, puede constituirse sobre predios estatales de dominio público, siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o de la prestación del servicio público, conforme a lo establecido en el párrafo 90.2 del artículo 90° de “el Reglamento”;

6. Que, los requisitos y el procedimiento se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 163° de “el Reglamento”, debiendo tenerse presente que la Directiva N.º DIR-00005-2021/SBN, denominada “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de afectaciones en uso de predios de propiedad estatal”, aprobada mediante Resolución N.º 0120-2021/SBN es de aplicación supletoria al presente procedimiento en mérito a la Segunda Disposición Complementaria Final de la cita directiva;

7. Que, por otro lado, el artículo 136° de “el Reglamento” establece que la entidad evalúa la solicitud presentada y verifica si se cumplen los requisitos exigidos, de acuerdo al acto de administración que corresponda. De ser el caso, observa la solicitud, requiriendo la aclaración, ampliación o reformulación del pedido y/o la presentación de la documentación complementaria (numeral 136.1, artículo 136° de “el Reglamento”), para lo cual requiere que éstas sean subsanadas dentro de un plazo no mayor de diez (10) días, el cual 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 emite resolución declarando inadmisibles la solicitud** y la conclusión del procedimiento (numeral 136.2, artículo 136° de “el Reglamento”);

8. Que, por su parte, el numeral 56.1 del artículo 56° de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia solo es competente para tramitar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia; asimismo, de acuerdo al numeral 76.1 del artículo 76° del citado marco legal, todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente. Por otro lado, respecto de los actos de administración sobre predios estatales, el numeral 137.1 del artículo 137° de “el Reglamento” dispone que luego de la evaluación formal de la solicitud, se procederá a verificar el **derecho de propiedad del Estado** o de la entidad sobre el predio, así como la **libre disponibilidad del mismo**;

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, la presente Subdirección evalúa en primer lugar, que **la titularidad de “el predio”** sea propiedad estatal bajo competencia de esta Superintendencia; en segundo lugar, **la libre disponibilidad de “el predio”**; y, en tercer lugar, **el cumplimiento de los requisitos** del procedimiento;

10. Que, de la evaluación en gabinete a la solicitud presentada por “la administrada” se emitió el Informe Preliminar N° 03246-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 2 de diciembre del 2022, en el cual de determinó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida N° P03093471 del Registro de Predios de Lima, con CUS N° 34381; **ii)** existe una diferencia de 5,92 m<sup>2</sup> entre el área registral (380,00 m<sup>2</sup>) y el área gráfica de “el predio” (385,92 m<sup>2</sup>), por lo que, se realizó la evaluación con la última mencionada; **iii)** corresponde a un lote de equipamiento urbano destinado a “educación inicial”, el cual constituye un bien de dominio público de conformidad con el literal g) del numeral 2.2 del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1202; **iv)** se encuentra afectado en uso a favor del Ministerio de Educación (asiento 00004), asimismo, se inscribió el dominio a favor del Estado representado por esta Superintendencia en aplicación de la Octava Disposición Complementaria y Final del D.S. N° 006-2006-VIVIENDA y en mérito a la Resolución N° 1056-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de octubre del 2019 (asiento 00005), de igual modo, se extinguió la afectación en uso otorgada al Ministerio de Educación por incumplimiento de la finalidad (asiento 00006); **v)** recae sobre zonificación ZRP - Zona de Recreación Pública de acuerdo al Plano de Zonificación aprobado por Ordenanza N° 1084-MML y última Ordenanza N° 2394- MML; **vi)** recae sobre el Expediente N° 133-2022/SBNSDAPE (en trámite) de extinción de la afectación en uso, respecto del cual se emitió la Resolución N.º 342-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de abril del 2022 mediante el cual se dispuso la extinción de la afectación en uso por causal de incumplimiento de la finalidad otorgada al Ministerio de Educación y, **vii)** según imágenes satelitales de Google Earth del 27/03/ 2021 aproximadamente el 31% presenta ocupación parcial por un PRONOI en estado de abandono; asimismo, se ubica desplazado al lado noroeste respecto a su ubicación real y se encuentra en área urbana;

11. Que, habiéndose advertido que “el predio” es un lote de equipamiento urbano destinado a “educación inicial”, no obstante, recae en zonificación ZRP -Zona de Recreación Pública; mediante Oficio N° 10643-2022/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 29 de diciembre del 2022 a la casilla electrónica de “la administrada”, se hizo de su conocimiento que mediante Memorandum N° 05394-2022/SBN-DGPE-SDAPE esta Subdirección consultó a la Dirección de Normas y Registro de esta Superintendencia, a fin de determinar si para el otorgamiento de actos de administración un predio debe ser considerado espacio público conforme a la Ley N° 31199[4], Ley de Gestión y Protección de

los Espacios Públicos, tomando como base el uso indicado en la partida registral o la zonificación;

**12.** Que, en consecuencia, a través de Informe N° 00251-2022/SBN-DNR-SDNC la Subdirección de Normas y Capacitación de la Dirección de Normas y Registro de esta Superintendencia señaló lo siguiente: “(...) *la adquisición de la calidad de espacio público de un predio estatal no está en función a la zonificación, sino tal como se ha señalado en los párrafos precedentes, un predio adquiere la calidad de espacio público por su naturaleza, uso o afectación a la satisfacción de necesidades colectivas (...)*”;

**13.** Que, mediante escrito presentado el 10 de enero del 2023 (S.I. N° 00589-2023) a través de la Mesa de Partes de esta Superintendencia “la administrada” solicitó reunión presencial a fin de tratar sobre el contenido del Oficio N° 10643-2022/SBN-DGPE-SDAPE; el cual fue atendido mediante Oficio N° 00624-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de enero del 2023, notificado el 6 de febrero del 2023 a la dirección indicada por “la administrada” según consta en el cargo del precitado oficio;

**14.** Que, mediante escrito presentado el 9 de febrero del 2023 (S.I. N° 03172-2023) a través de la Mesa de Partes de esta Superintendencia “la administrada” solicitó se acelere el trámite del presente expediente;

**15.** Que, mediante Oficio N° 03250-2023/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 24 de abril a la casilla electrónica de “la administrada” (en adelante “el Oficio”), se le solicitó a “la administrada” a fin de dar trámite a su pedido cumplir con lo siguiente: **i)** indicar a favor de quién solicita el otorgamiento de la cesión en uso, toda vez que se identifica como pastor de la Iglesia Evangélica Pentecostal del Perú y como director del Albergue Príncipe de Paz; **ii)** señalar concretamente el uso o finalidad al que se destinará el predio, así como también, el plazo para el que se solicita el otorgamiento del derecho, teniendo en cuenta lo establecido en el numeral 162.1 del artículo 162° de “el Reglamento”; **iii)** remitir el expediente del proyecto, el cual debe estar aprobado o visado por la autoridad o área competente de la entidad solicitante, conteniendo como mínimo los requisitos señalados en el numeral 2 del acápite 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”; asimismo, sustentar que es un proyecto sin fines de lucro de desarrollo social, teniendo en cuenta lo establecido en el párrafo 90.2 del artículo 90° de “el Reglamento”; **iv)** presentar documento que acredite su calidad de apoderado o representante legal de la persona jurídica a quien representa. En tal sentido, se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles contados a partir del día siguiente hábil de la notificación, bajo apercibimiento de emitirse la resolución declarando inadmisibles su solicitud y la conclusión del procedimiento acorde al numeral 136.2 del artículo 136° de “el Reglamento”;

**16.** Que, cabe precisar que “el Oficio” fue notificado a la casilla electrónica de “la administrada” el 24 de abril del 2023; por lo que, de conformidad con el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado con el Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la LPAG”), se le tiene por bien notificado. Asimismo, el plazo para la subsanación de las observaciones contenidas en “el Oficio” venció el **9 de mayo del 2023**;

**17.** Que, mediante escrito presentado el 5 de mayo del 2023 (S.I. N° 03172-2023) a través de la Mesa de Partes de esta Superintendencia “la administrada” pretende subsanar las observaciones señaladas en “el Oficio”, para lo cual presentó entre otros lo siguiente: **i)** copia legalizada del nombramiento de apoderado del 28 de abril de 2023; **ii)** copia legalizada de Carta Poder del 13 de abril del 2023; **iii)** copia de la partida N° 11011461 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima; **iv)** copia de certificado de vigencia; **v)** copia del Certificado de inscripción de la “Iglesia Evangélica Pentecostal del Perú – IEPP” en el Registro de Entidades Religiosas del 16 de enero del 2020 emitida por la Dirección General de Justicia y Libertad Religiosa del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos; **vi)** Constancia de Zonificación N° 001-2022-SGOPCGT-GDU/MDSJM del 26 de enero del 2022 emitida por la Municipalidad de San Juan de Miraflores; y, **vii)** copia de “Proyecto de Construcción de Albergue Iglesia Evangélica Pentecostal del Perú filial Villa Primavera San Juan de Miraflores Lima- Sur II de setiembre 2021 y “Proyecto Educativo Iglesia Evangélica Pentecostal del Perú, filial Villa Primavera, San Juan de Miraflores Asociación de Cristianos Evangélicos Albergue príncipe de paz” de 2019-2022;

**18.** Que, de la documentación presentada se advierte que “la administrada” cumplió con indicar que solicita la cesión en uso a favor de la Iglesia Evangélica Pentecostal del Perú - Sede Lima, inscrito en la partida N° 11011461 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima; y, con presentar nombramiento de apoderado y Carta de Poder en el que se faculta a Carlos Rodríguez Pumacayo con DNI N° 10101052 para actuar en representación de la Iglesia Evangélica Pentecostal del Perú- IEPP, sin embargo, se deja constancia que existe error material en dichos documentos, en el primero se describe a Carlos Rodríguez Humacao y en el segundo a Carlos Rodríguez Pumacayo Cari;

**19.** Que, por otro lado, se advierte que “la administrada” no ha cumplido con precisar la finalidad de “el predio” ya que manifiesta que “el predio” se destinará para la construcción del albergue “Ministerio luz de la esperanza príncipe de paz por los niños del Perú”, templo y aulas para educación inicial primaria y educación artesanal, por ende, no queda claro la finalidad a la que se destinará “el predio”, asimismo, no ha indicado el plazo por el cual solicita la cesión en uso, ya que manifiesta que la cesión

en uso deberá pactarse a plazo indeterminado por la naturaleza del proyecto y hasta por un periodo no menor de diez (10) años; de igual modo, sobre el expediente de proyecto cabe resaltar que el documento denominado "Proyecto de Construcción de Albergue Iglesia Evangélica Pentecostal del Perú filial Villa Primavera San Juan de Miraflores Lima- Sur II de setiembre 2021 no cumple con los requisitos establecidos en el numeral 2 del acápite 153.4 del artículo 153° de "el Reglamento"; pues no está visado por la autoridad competente de la persona jurídica, asimismo, no contiene objetivo y alcances del proyecto, indicación de beneficiarios, justificación de la dimensión del área solicitada, planos de distribución y memoria descriptiva del proyecto, cronograma general de la ejecución del proyecto y plazo para su culminación, presupuesto estimado y la forma de financiamiento. Asimismo, se adjunta el "Proyecto Educativo Iglesia Evangélica Pentecostal del Perú, filial Villa Primavera, San Juan de Miraflores Asociación de Cristianos Evangélicos Albergue príncipe de paz" de 2019-2022, en el cual se indica que este corresponde al predio ubicado en la Mz. G, lote 5 Villa Primavera del distrito de San Juan de Miraflores, el cual difiere con la ubicación de "el predio";

**20.** Que, de lo antes expuesto, se colige que "la administrada" cumplió parcialmente con subsanar las observaciones realizadas en "el Oficio"; por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en "el Oficio", debiéndose declarar inadmisibles las solicitudes presentadas y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución. Sin perjuicio de que "la administrada" pueda volver a presentar su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normatividad vigente;

De conformidad con lo dispuesto en el "TUO de la Ley", "el Reglamento", "el ROF de la SBN", "TUO de la LPAG", la Resolución N.º 005-2022/SBN-GG del 31 de enero del 2022 y el Informe Técnico Legal N.º 0827-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de julio del 2023;

### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **CESIÓN EN USO** presentada por la **IGLESIA EVANGÉLICA PENTECOSTAL DEL PERÚ**, a través de **CARLOS RODRIGUEZ PUMACAYO**, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**Artículo 2.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente, una vez consentida la presente Resolución.

**Artículo 3.-** Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

### **CARLOS ALFONSO GARCÍA WONG**

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal  
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

[1] A través de actos de administración de conformidad al punto 2) del numeral 3.4 del artículo 3° de "el Reglamento".

[2] A través de actos de disposición de conformidad al punto 3) del numeral 3.4 del artículo 3° de "el Reglamento".

[3] Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS, que aprueba Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General

**"Artículo 123.- Facultad de formular peticiones de gracia**

*123.1 Por la facultad de formular peticiones de gracia, el administrado puede solicitar al titular de la entidad competente la emisión de un acto sujeto a su discrecionalidad o a su libre apreciación, o prestación de un servicio cuando no cuenta con otro título legal específico que permita exigirlo como una petición en interés particular".*

[4] Publicado en el diario Oficial "El Peruano" el 22 de mayo de 2021.