

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 1044-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 24 de noviembre del 2021

**VISTO:**

El Expediente N° 1210-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **IGLESIA EVANGÉLICA PENTECOSTAL DEL PERÚ**, representada por Carlos Rodríguez Pucamayo, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 382,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, en adelante “el predio”; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, 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 TULO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y modificatorias (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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (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 la SBN.

3. Que, mediante escritos presentados el 27 de setiembre y 12 de octubre de 2021 (S.I. N° 25237-2021 y N° 26502-2021), por la **IGLESIA EVANGÉLICA PENTECOSTAL DEL PERÚ**, representada por Carlos Rodríguez Pucamayo (en adelante “la Administrada”), solicita la venta directa de “el predio”, sin precisar la causal de venta directa del artículo 222° de “el Reglamento” en la que sustenta su requerimiento. Para tal efecto presenta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple de D.N.I. del representante (fojas 4); **b)** Certificado Literal del Registro de Personas Jurídicas de partida Registral N° 11011461 de la Oficina Registral de Lima (fojas 5); **c)** Certificado de Vigencia Poder de la administrada (fojas 6); **d)** Ficha Ruc de la Asociación Evangélicos Albergue Príncipe de Paz (fojas 11); **e)** Copia literal de la partida Registral N° 12587818 de la Asociación Evangélicos Albergue Príncipe de Paz (fojas 14); **f)** Plano de Ubicación, firmado por el Ingeniero

Civil, Juan José Muñoz Araujo C.I.P N° 42774 (fojas 24); **g**) Imagen de Google Earth de ubicación del predio (fojas 25); **h**) Padrón de niños (fojas 26); **i**) Escrito de Proyecto de construcción de albergue Iglesia Evangélica Pentecostal del Perú Filial “Villa Primavera” San Juan Miraflores Lima – Sur II (fojas 28); **j**) Copia de la Partida registral N° P03093471 del registro e predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 76); **k**) Copia simple de Resolución N° 027-94 (fojas 82); **l**) Copia de plano del asentamiento humano Los Defensores de Lima (fojas 83); **ll**) 23 fotografías (fojas 84).

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 procedimiento 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”.

6. Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

7. 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 de éste, 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.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la Asociación” elaborándose el Informe Preliminar N° 1669-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de noviembre de 2021 (foja 108), determinándose respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la Partida Registral N° P03093471 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima con el CUS N° 34381.
- ii) Corresponde al Lote CEI del Pueblo Joven Los Defensores de Lima, el cual constituye un equipamiento urbano destinado al uso de Educación Inicial, afectado en Uso a favor del Ministerio de Educación.
- iii) De la situación física y de ocupación, presenta un cerco removible al interior una edificación donde funciona el Programa No Escolarizado de Educación Inicial – PRONEI, USE 01; análisis sustentado con la imagen satelital y Street View del Google Earth.

9. Que, de lo anteriormente expuesto, se ha determinado que “el predio”, constituye un bien de dominio público estatal sobre el cual recae un acto de administración vigente (afectación en uso a favor del Ministerio de Educación); por lo que no es posible realizar actos de disposición en la medida que tiene carácter inalienable e imprescriptible, según el artículo 73° de la Constitución Política del Perú<sup>1</sup> concordado con el inciso 2 del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> 2. Bienes de dominio público: (...) 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

10. Que, en tal contexto corresponde hacer de conocimiento de la Subdirección de Supervisión a fin de que evalúe iniciar las acciones de su competencia, respecto al cumplimiento de la finalidad de la afectación en uso que recae sobre “el predio”, de acuerdo al artículo 46 del “ROF de la SBN”.

11. Que, de lograrse la extinción de la afectación en uso deberá considerarse que al ser un bien de dominio público, se deberá evaluar su desafectación administrativa de conformidad con lo previsto en el artículo 92° de “el Reglamento”.

12. Que, habiéndose determinado que “el predio” constituye un bien de dominio público sobre el que recae un acto de administración vigente, deberá declararse la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta Resolución, no correspondiendo evaluar la documentación presentada por “la Administrada”.

De conformidad con lo establecido por el 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 por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 01105-2021/SBN-DGPE-SDDI del 24 de noviembre de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1401-2021/SBN-DGPE-SDDI del 24 de noviembre de 2021.

#### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **IGLESIA EVANGÉLICA PENTECOSTAL DEL PERÚ**, representada por Carlos Rodríguez Pucamayo, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

**Artículo 3°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

#### **Regístrese, y comuníquese**

P.O.I. N° 18.1.1.8

#### **VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

#### **FIRMADO POR:**

**SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO**

---

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