

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0018-2021/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 7 de enero del 2021

**VISTO:**

El Expediente n.º 311-2020/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **IGLESIA BÍBLICA CORDERO DE DIOS INTERNACIONAL**, representado por su Presidente Ricardo Gonzáles Bustamante, mediante la cual peticiona la **CESIÓN EN USO** de un predio de 111 959,10 m<sup>2</sup>, ubicado a la altura del kilómetro 60+920 de la carretera Panamericana Norte –Variante del Serpentin Pasamayo, distrito de Aucallama, provincia de Huaral y departamento de Lima (en adelante “el predio”); y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, 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<sup>[1]</sup> y sus modificatorias (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento<sup>[2]</sup> y modificatorias (en adelante “el Reglamento”).
2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43º y 44º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales<sup>[3]</sup> (en adelante “ROF de la SBN”, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, es el órgano competente en primera instancia, para sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN, procurando con ello una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor.
3. Que, escrito presentado el 12 de febrero de 2020 (S.I. n.º 03573-2020), la **IGLESIA BÍBLICA CORDERO DE DIOS INTERNACIONAL** (en adelante “la administrada”), representada por su Presidente Ricardo Gonzáles Bustamante, solicitó la cesión en uso de los predios inscritos en las partidas n.ºs 60158233 y 60158234 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaral de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima (folio 1). Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** copia de la partida n.º 70593143 del Registro de Personas Jurídicas del Callao (folios 2 al 6), **ii)** copia de la memoria descriptiva (folios 9 y 10); y, **iii)** copia del plano perimétrico – ubicación n.º 2249-2018/SBN-DGPE-SDDI (folio 11).
4. Que, es necesario tener presente que la regla es que esta Superintendencia puede autorizar que un particular use<sup>[4]</sup> o adquiera el dominio<sup>[5]</sup> de un predio estatal a título oneroso, cuya valorización debe ser efectuada a valor comercial de conformidad al artículo 36º 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>[6]</sup>**, es decir, su petición por sí misma no obliga a las entidades a concederla.

5. Que, el procedimiento de cesión en uso se encuentra regulado el Subcapítulo XVI del Capítulo IV del Título III de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en su artículo 107º que “por la cesión en uso sólo 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 de desarrollo **social, cultural y/o deportivo**, sin fines de lucro”. Es conveniente precisar que, según el artículo 110º del citado Reglamento, lo no previsto en el referido Subcapítulo, se regulará conforme a las disposiciones establecidas para la afectación en uso, en lo que fuera aplicable.

6. Que, el procedimiento y los requisitos para la procedencia de la cesión en uso se encuentran desarrollados en la Directiva n.º 005-2011/SBN<sup>[7]</sup>, denominada “Procedimientos para el otorgamiento y extinción de la afectación en uso de predios de dominio privado estatal, así como para la regularización de afectaciones en uso de predios de dominio público” (en adelante “la Directiva”), de aplicación supletoria al presente procedimiento en mérito a su Tercera Disposición Transitoria, Complementaria y Final.

7. Que, el numeral 3.4 de “la Directiva” establece que recibida la solicitud, la entidad pública propietaria o administradora del predio, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, proceda a la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o presentación de documentos complementarios a los presentados, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada la solicitud.

8. Que, los numerales 2.4, 2.5 y 3.5 de “la Directiva”, disponen que la cesión en uso se constituye sobre bienes de dominio privado del Estado de libre disponibilidad que se encuentren inscritos a favor del Estado, debiendo tenerse en cuenta para tal efecto su condición jurídica y su no inclusión dentro de un régimen legal especial para la administración o disposición del mismo.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa **en primer orden, la titularidad del predio**, que sea propiedad del Estado bajo competencia de esta Superintendencia; **en segundo orden, la libre disponibilidad de éste**, y **en tercer orden, la determinación del cumplimiento de los requisitos del procedimiento**.

10. Que, se procedió a evaluar en gabinete la documentación presentada por “la administrada”, resultado de lo cual se emitió el Informe Preliminar n.º 00254-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de enero de 2020 (folio 14), en el que se determinó que no se pudo determinar el área materia de solicitud debido a que presentó coordenadas distintas tanto en el plano perimétrico que genera un área de 51 595,03 m<sup>2</sup> como en la memoria descriptiva que genera un área de 5 031 861,08 m<sup>2</sup>.

11. Que, asimismo, revisada la partida n.º 70593143 del Registro de Personas Jurídicas del Callao se advirtió que el Consejo Directivo de la Iglesia Bíblica Cordero de Dios Internacional, en el que Ricardo Gonzáles Bustamante tuvo el cargo de presidente, fue conformado por el periodo comprendido desde el 22 de enero de 2015 hasta el 21 de enero de 2020, por lo cual, no se pudo determinar si continuaba ostentando dicho cargo al momento de la presentación de la S.I. n.º 03573-2020; adicionalmente, se advirtió que no cumplió con presentar los requisitos señalados en el numeral 3.1 de “la Directiva”, por lo que mediante el Oficio n.º 02986-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de agosto de 2020 [(en adelante “el Oficio”), folio 29], esta Subdirección realizó observaciones a la solicitud de “la administrada”, a efectos de que cumpla con indicar y adjuntar, entre otros, lo siguiente: **i)** la indicación del nombre, datos de identidad y domicilio del solicitante y/o de su apoderado o representante legal. Tratándose de personas jurídicas, indicará el número del DNI o Carnet de Extranjería de su representante legal, en cuyo caso además indicará la partida registral y el asiento donde consta inscrita las facultades del representante legal para realizar el presente pedido; **ii)** precisar la expresión concreta de lo pedido, indicando el área del predio materia de solicitud, su ubicación exacta, el uso al que se destinará y el plazo; asimismo, a fin de evaluar si su pedido se enmarca dentro del supuesto legal establecido para la cesión en uso, deberá acreditar el fin no lucrativo de su proyecto de desarrollo social, cultural y/o deportivo; **iii)** adjuntar el expediente del proyecto; y, **iv)** adjuntar el Certificado de Zonificación y Vías o Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorio, en caso de existir. Para tal efecto, se otorgó el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de su notificación, para que presente la documentación solicitada, bajo apercibimiento de tenerse como no presentada su solicitud de conformidad con el numeral 3.4 de “la Directiva”.

12. Que, en atención a “el Oficio”, mediante escrito presentado el 24 de agosto de 2020 [(S.I. n.º 12797-2020), folio 32], “la administrada” solicitó se le otorgue la ampliación de plazo para que absuelva las observaciones contenidas en él.

**13.** Que, sobre el particular tenemos que “el Oficio” se notificó a “la administrada” el 06 de agosto de 2020, venciendo el plazo para subsanar las observaciones contenidas en él el 28 de agosto de 2020, por lo que, toda vez que la Directiva n.º 005-2011/SBN no regula la prórroga de plazo, se tuvo presente el numeral 147.2 del artículo 147 del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante el Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley n.º 27444”), de acuerdo al cual *“la autoridad competente puede otorgar prórroga a los plazos establecidos para la actuación de pruebas o para la emisión de informes o dictámenes, cuando así lo soliciten antes de su vencimiento los administrados o los funcionarios, respectivamente”*; asimismo, el numeral 147.3 del citado marco legal establece que *“la prórroga es concedida por única vez mediante decisión expresa, siempre que el plazo no haya sido perjudicado por causa imputable a quien la solicita y siempre que aquella no afecte derechos de terceros”*, por lo que, mediante Oficio n.º 03942-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 01 de setiembre de 2020 (folio 35), considerando que el pedido de ampliación de plazo fue formulado dentro del plazo concedido, excepcionalmente se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (01 día hábil), computados a partir del día hábil siguiente al 28 de agosto del año en curso, para que subsane las observaciones contenidas en “el Oficio”, bajo apercibimiento de tenerse como no presentada su solicitud, de conformidad al numeral 4 del artículo 143º del “TUO de la Ley n.º 27444”<sup>8</sup>

**14.** Que, dentro del plazo concedido, mediante escrito presentado el 09 de setiembre de 2020 [(S.I. n.º 14035-2020), folio 36], “la administrada” presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** Resolución de Subgerencia n.º 056-2020-MML-GDU-SPHU del 03 de setiembre de 2020 (folios 37 y 38), en la que la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima declaró improcedente el pedido de emisión del Certificado de Zonificación y Vías del predio de 111 959,10 m<sup>2</sup>, ubicado a la altura del km 60+920 de la carretera Panamericana Norte – Variante del Serpentin Pasamayo, distrito de Aucallama, provincia de Huaral y departamento de Lima, solicitado por “la administrada”, debido a que el citado predio se encuentra fuera del ámbito de su jurisdicción; **ii)** copia del Certificado Literal de la partida n.º 60158233 de la Oficina Registral Huaral de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima (folios 51 al 58); **iii)** copia del Certificado Literal de la partida n.º 60158234 de la Oficina Registral Huaral de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima (folios 59 al 65); **iv)** Certificado Literal de la partida n.º 70593143 del Registro de Personas Jurídicas del Callao (folios 66 al 71); **v)** copia del Acta de reelección de la Junta Directiva de la Iglesia Bíblica Cordero de Dios del 17 de agosto de 2020 (folios 72 y 73), **vi)** Proyecto forestal viveros Ucallama (folios 74 al 102); **vii)** Proyecto de hidroponía (folios 103 al 131); **viii)** memoria descriptiva (folio 132); **ix)** plano de ubicación de agosto de 2020 (folio 133) y **x)** plano perimétrico de agosto de 2020 (folio 134).

**15.** Que, sin perjuicio de ello, como parte de la etapa de calificación, se procedió a evaluar en gabinete la documentación presentada por “la administrada”, la misma que se contrastó con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, resultado del cual se emitió el Informe Preliminar n.º 02840-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de setiembre de 2020 (folios 135 al 138), en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** de la revisión de la Base Gráfica Única que obra en esta Superintendencia se verificó que “el predio” se encuentra inscrito de la siguiente forma: un área de 53 807,54 m<sup>2</sup> (representa el 48,06% de “el predio”) se encuentra inscrita en la partida n.º 60158234 (anotado con CUS n.º 120897), un área de 58 149,69 m<sup>2</sup> (representada el 51,94 %) se encuentra inscrita en la partida n.º 60158233 (anotado con CUS n.º 120896) y un área de 1,19 m<sup>2</sup> se encuentra inscrita en la partida n.º 60158232 (anotado con CUS n.º 120895); **ii)** respecto a un área de 57 433,02 m<sup>2</sup> (representa el 51,29 % de “el predio”) la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de esta Superintendencia viene tramitando el pedido de transferencia predial a favor de la Municipalidad Distrital de Aucallama en el expediente n.º 419-2020/SBNSDDI; **iii)** se advirtieron los siguientes procesos judiciales sobre “el predio”: respecto a un área de 53 807,56 m<sup>2</sup> (48,06%) está en trámite un proceso contencioso administrativo (Legajo n.º 088-2019), respecto a un área de 1,21 m<sup>2</sup> está en trámite un proceso contencioso administrativo (Legajo n.º 036-2019), respecto a un área de 111 959,10 m<sup>2</sup> (100%) está en trámite un proceso abreviado (Legajo n.º 434-2019); **iv)** revisada la imagen satelital de fecha 05 de junio de 2017 del aplicativo Google Earth, aproximadamente el 10% de “el predio” presenta ocupación indebida; y, **v)** “la administrada” no presentó el Certificado de Zonificación y Vías o Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, asimismo, en el expediente del proyecto presentado no menciona el área, ubicación, no detalla el tiempo de ejecución, no presenta el plano de distribución del proyecto, presenta memoria descriptiva pero no describe los tramos y linderos.

**16.** Que, conforme a lo advertido en el Informe Preliminar n.º 02840-2020/SBN-DGPE-SDAPE, “la administrada” no cumplió con presentar el Certificado de Zonificación y Vías o Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios que establece el literal h) del numeral 3.1 de “la Directiva”; asimismo, de la revisión realizada a los proyectos formulados por “la administrada” se advierte que los mismos no cumplen con los elementos mínimos<sup>9</sup> señalados en el literal g) del numeral 3.1 de la Directiva, sin perjuicio de ello, a continuación se analizarán aspectos de fondo sobre el presente pedido.

17. Que, es necesario precisar que los predios inscritos en las partidas n.ºs 60158234, 60158233 y 60158232 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaral de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima, sobre los cuales recae el pedido de “la administrada”, son de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia, por ende, esta Superintendencia tiene competencia para atender el presente pedido. Asimismo, revisado el aplicativo SINABIP con el que cuenta esta Superintendencia, se advierte que sobre el predio inscrito en la partida n.º 60158234 recae el proceso judicial seguido por la Asociación de Medianos y Micro Empresarios Sol Perú contra esta Superintendencia (Expediente judicial n.º 15239-2018, Legajo n.º 088-2019), mientras que en el predio inscrito en la partida n.º 60158232 recae el proceso judicial seguido por la Asociación de Medianos y Micro Empresarios Sol Perú contra esta Superintendencia (Expediente judicial n.º 15236-2018, Legajo n.º 036-2019). Adicionalmente, conforme se ha advertido en el informe preliminar, respecto al 51,29 % de “el predio” se viene tramitando el pedido de transferencia predial a favor de la Municipalidad Distrital de Aucallama ante la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario.

18. Que, por otro lado, revisado el Asiento A00001 de la partida n.º 70593143 del Registro de Personas Jurídicas del Callao, donde consta la inscripción de la personería jurídica de “la administrada”, tenemos que la Iglesia Bíblica Cordero de Dios Internacional tiene como finalidad, entre otros, la de predicar y dar a conocer la palabra de Dios a todos los habitantes del distrito de Ventanilla, región Callao y del Perú, asimismo, la de gestionar ante las diversas instituciones estatales y privadas, terrenos en donde se concrete la construcción de locales para su congregación evangélica. En ese contexto tenemos que “la administrada” no registra dentro de sus fines el de ejecutar proyectos forestal vivero ni de hidroponía, sino que su finalidad está orientada a temas religiosos.

19. Que, adicionalmente, “la administrada” señala que el objetivo general del Proyecto forestal viveros Ucallama es *“contribuir a obtener altos niveles socioeconómicos de la población rural y la recuperación ambiental en el ámbito del proyecto”*, asimismo, entre sus objetivos específicos indica los siguientes: *“diseñar e implementar infraestructuras forestales temporales que constan de viveros, acordes con la realidad geográfica para la producción eficiente y eficaz de plántones con fines comerciales comunal y familiar (...)”, “instalar, proteger y lograr el establecimiento de plantaciones comerciales, tanto comunales y familiares, así como las plantaciones con fines exclusivos de protección ambiental”, “promover y mejorar los ingresos económicos de las familias campesinas del distrito mediante la facilitación de la producción ecológica de hierbas aromáticas permanentes y en limpio”*. Por su parte, respecto al Proyecto de hidroponía “la administrada” señala que *“viene promocionando e incentivando la técnica del cultivo de hidroponía, mediante la instalación de módulos y curso talleres dirigidos a las instituciones y organizaciones sociales con la finalidad de sensibilizar la utilización de esta técnica en los cultivos de hortalizas y otros a la producción nutricional y libre de contaminación”*.

20. Que, del contenido de los proyectos formulados por “la administrada” tenemos que si bien constituyen actividades que producen beneficios a la agricultura y al medio ambiente, también constituyen actividades económicas debido a que se espera una rentabilidad por la inversión realizada, es decir, **los proyectos que se pretenden desarrollar en “el predio” persiguen un objetivo de lucro**, lo cual contraviene el artículo 107º de “el Reglamento”, de acuerdo al cual la gratuidad en el uso del predio estatal por parte de un particular se debe a que el proyecto de desarrollo social, cultural y/o deportivo que se pretende ejecutar **no debe tener un fin lucrativo**.

20. Que, por tanto, corresponde declarar improcedente el pedido de “la administrada” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución.

21. Que, adicionalmente, toda vez que se ha advertido ocupación en “el predio”, corresponde poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión y de la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que procedan conforme a sus atribuciones, de conformidad con el “ROF de la SBN”.

22. Que, por otro lado, sin perjuicio de lo señalado, se hace de su conocimiento que existen procedimientos a través de los cuales se puede autorizar que particulares usen a título oneroso (valor comercial) predios estatales, siendo uno de estos **el procedimiento de usufructo** regulado en el artículo 89º de “el Reglamento”, de acuerdo al cual el derecho de usufructo puede efectuarse por convocatoria pública o de manera directa, siendo una de las causales de esta última **por proyecto de inversión**, en cuyo caso, el solicitante deberá indicar y adjuntar los requisitos establecidos en el numeral 3.1 de la Directiva n.º 004-2011/SBN denominada “Procedimientos para la constitución del derecho de usufructo oneroso de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad y de la opinión técnica de la SBN para la constitución del derecho de usufructo a cargo de las entidades del Sistema” aprobada por la Resolución n.º 044-2011/SBN y modificada con las Resoluciones n.ºs 009-2013/SBN y 024-2017/SBN. Asimismo, con relación a la causal de constitución del derecho de usufructo por proyecto de inversión orientado al aprovechamiento económico y social del bien, deberá



presentar copia simple del documento (resolución administrativa, autorización, declaración de viabilidad u otro documento análogo), que haya quedado firme, mediante el cual la autoridad competente (del Gobierno Nacional, Regional o Local) aprueba dicho proyecto, en el sentido que se encuentra acorde con sus fines; en el documento de aprobación del proyecto o en sus antecedentes sustentatorios deberá constar el área en el que se ejecutará el proyecto, el mismo que debe guardar relación con el área solicitada.

De conformidad con lo dispuesto en el "TUO de la Ley", "el Reglamento", el "ROF de la SBN", "la Directiva", el "TUO de la Ley n.º 27444", la Resolución n.º 005-2019/SBN-GG del 16 de enero de 2019 y los Informes Técnicos Legales n.ºs 0011, 0012 y 0013-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de enero de 2021 (folios 151 al 153, 154 al 156 y 157 al 159).

### SE RESUELVE:

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de cesión en uso presentada por la **IGLESIA BÍBLICA CORDERO DE DIOS INTERNACIONAL**, representada por su Presidente Ricardo Gonzáles Bustamante, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**Comuníquese, publíquese en el portal web de la SBN y archívese.-**

**Visado por:**

**SDAPE**

**SDAPE**

**SDAPE**

**Firmado por:**

### Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal

[1] Aprobado con Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019.

[2] Aprobado con Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 15 de marzo de 2008.

[3] Aprobado con Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010.

[4] A través de actos de administración de conformidad al literal b) del artículo 4º de "el Reglamento".

[5] A través de actos de disposición de conformidad al literal c) del artículo 4º de "el Reglamento".

[6] **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".*

[7] Aprobado por Resolución N.º 050-2011/SBN, publicada el 17 de agosto de 2011, modificado por Resolución N.º 047-2016/SBN.

[8] "Artículo 143.- Plazos máximos para realizar actos procedimentales

*A falta de plazo establecido por ley expresa, las actuaciones deben producirse dentro de los siguientes:*

*(...)*

*4. Para actos de cargo del administrado requeridos por la autoridad, como entrega de información, respuesta a las cuestiones sobre las cuales deban pronunciarse: dentro de los diez días de solicitados".*

[9] De acuerdo al el literal g) del numeral 3.1 de la Directiva, "El expediente del proyecto es el conjunto de documentos que integra dicho expediente, aprobado o visado por la autoridad o área competente conteniendo como mínimo la denominación, descripción, finalidad, objetivo, alcances del proyecto, indicación de beneficiarios, justificación de la dimensión del área solicitada, los planos de distribución, memoria descriptiva del proyecto, cronograma general de la ejecución del proyecto y plazo para su culminación, presupuesto estimado y forma de financiamiento".