

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0597-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 4 de junio del 2021

VISTO:

El Expediente n.º 1142-2020/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento de **EXTINCIÓN DE LA CESIÓN EN USO** otorgada a la **CONGREGACIÓN DE LA MISIÓN DE PADRES LAZARISTAS O VICENTINOS DEL PERÚ** por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto del predio de 612,86 m², ubicado en la Manzana F, Lote 5, Asentamiento Humano Santa Rosa de Lima, distrito y provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque, inscrito en la partida n.º P10019328 del Registro de Predios de Chiclayo, Zona Registral n.º II – Sede Chiclayo, anotado con CUS n.º 23715 (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^[1] (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA (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^[2] (en adelante “el ROF”), 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, la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento” establece que los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por el presente Reglamento en el estado en que se encuentran;

4. Que, mediante Memorando n.º 02230-2020/SBN-DGPE-SDS del 2 de diciembre del 2020, la Subdirección de Supervisión (en adelante la “SDS”) remite el Informe de Supervisión n.º 294-2020/SBN-DGPE-SDS del 30 de noviembre del 2020, con el concluye que vendría incumpliendo parcialmente con la finalidad para la cual fue asignada;

5. Que, de acuerdo a los antecedentes registrales, está demostrado que la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales entregó la cesión en uso en vías de regularización de “el predio” en favor de la **CONGREGACIÓN DE LA MISIÓN DE PADRES LAZARISTAS O VICENTINOS DEL PERÚ** (en adelante “la cesionaria”) con la finalidad de que siga funcionando la Capilla “La Milagrosa” y desarrolle otras actividades sociales en beneficio de la población, conforme obra inscrito en el asiento 00006 de la partida n.º P10019328 del Registro de Predios de Chiclayo, Zona Registral n.º II– Sede Chiclayo; y de acuerdo al asiento 00005 de la citada partida, “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (fojas 29). Cabe indicar que el predio es un bien de dominio público, toda vez que, proviene de un proceso de formalización realizado por la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI; por lo que esta Superintendencia es competente para evaluar el acto administración;

Respecto del procedimiento de extinción de la cesión en uso de “el predio” por causal de incumplimiento de la finalidad

6. Que, el procedimiento administrativo de extinción de la cesión en uso, se encuentra regulado en el artículo 164º y el numeral 3.12) y siguientes de la Directiva n.º 005-2011/SBN y sus modificaciones, 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”), en concordancia con la Directiva n.º 001-2018/SBN, denominada “Disposiciones para la Supervisión de Bienes Inmuebles Estatales” y su modificatoria (en adelante “Directiva de Supervisión”), que derogó la Directiva n.º 003-2016/SBN;

7. Que, de igual forma, el numeral 3.12) de “la Directiva”, señala que el inicio del procedimiento administrativo de extinción de la cesión en uso, se produce con la inspección técnica intempestiva que la entidad propietaria o administradora del predio, a través de la unidad orgánica competente, efectúa sobre el predio afectado en uso a fin de determinar la situación física y legal del mismo, así como su adecuada utilización y cautela de acuerdo con los fines para los que fue afectado. Tratándose de predios del Estado bajo administración de la SBN, el procedimiento para la extinción de la cesión en uso está a cargo de la SDAPE, se inicia cuando recibe el Informe de Supervisión de la SDS; con excepción de la extinción por la causal de renuncia, el cual constituye un procedimiento que inicia a pedido de parte;

8. Que, ahora bien, las causales de extinción se encuentran reguladas en el artículo 164º de “el Reglamento”, tales como: **a) incumplimiento de su finalidad; b) incumplimiento de la ejecución del proyecto; c) vencimiento del plazo de la cesión en uso; d) renuncia de la afectación; e) renuncia a la cesión en uso; f) extinción de la persona jurídica cesionaria o fallecimiento del cesionario; g) consolidación del dominio; h) decisión unilateral y de pleno derecho por parte de la entidad por razones de interés público; i) incumplimiento reiterado del pago de los tributos que afectan al predio; j) otras que determine por norma expresa o se especifique en la resolución de aprobación de la cesión.** A ello, se debe agregar, aquellas obligaciones que emanan del título de afectación en uso (acto administrativo);

9. Que, la “SDS” llevó a cabo una supervisión de acto (cesión en uso), para ello inspeccionó “el predio”, a efectos de determinar si “la cesionaria” cumple con la finalidad para el cual se le otorgó; producto de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica n.º 0385-2020/SBN-DGPE-SDS del 10 de noviembre de 2020 (fojas 6), el respectivo Panel Fotográfico (fojas 7 al 10) y el Plano Diagnóstico n.º 1971-2020/SBN-DGPE-SDS 10 de noviembre de 2020 (fojas 11); que sustenta a su vez el Informe de Supervisión n.º 294-2020/SBN-DGPE-SDS del 30 de noviembre de 2020 (fojas 2 al 5) en el que se concluyó que “la cesionaria” habría incurrido en la causal de extinción de afectación en uso descrita en el literal a) del octavo considerando de la presente resolución, toda vez que, que en la inspección técnica inopinada se verifico lo siguiente:

“(…)

El predio se encuentra totalmente ocupado por la Congregación de la Misión de Padres Lazaristas o Vicentinos del Perú, con una edificación de dos pisos de material noble en buen estado de conservación con todos los servicios básicos, en cuyo interior existen ambientes destinados al uso de capilla, comedor, un salón de reuniones, casa cural, habitaciones para retiros espirituales, salón de catequesis y panadería. al momento de la inspección se ubicó al padre Franco Enrique Navarro Meléndez, con D.N.I. n° 46386426, quien nos permitió el ingreso y mostró los ambientes del predio, asimismo en el ambiente de la panadería que tiene ingreso independiente por la calle José Santos Chocano se ubicó al señor Marco Luis Martínez Marín con cedula de identificación n° 14076493 (nacionalidad venezolana) quien nos manifestó que el administra la panadería y que el padre antes mencionado le alquila dicho ambiente desee el mes de marzo de este alilo por la suma de s/. 300 ó s/ 400 soles mensuales.

En este acto se le pregunto al Sr. Franco Enrique Navarro Meléndez si remitieron los informes de gestión a la SBN, a lo que contestó que desconoce, por lo que se le recuerda que deben remitir los referidos informes de manera anual. además, el mencionado padre manifiesta que el alquiler de la panadería es utilizado para el mantenimiento de la capilla (pintado de la misma y refacción de paredes, entre otros). en este acto el padre firma el acta y recibe una copia de la misma.

(...)"

10. Que, adicionalmente, con el Informe de Supervisión n.° 294-2020/SBN-DGPE-SDS la "SDS" señala que mediante el Memorando n.° 1841-2020/SBN-DGPE-DS del 22 de octubre de 2020, solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia que brinde información si existe en trámite algún proceso judicial sobre "el predio". Siendo atendido con Memorando n.° 1114-2020/SBN-PP del 26 de octubre de 2020, la Procuraduría Pública señaló que no existe proceso judicial que recaiga sobre "el predio";

11. Que, de igual forma la "SDS" informó que el 28 de octubre de 2020 se realizó la inspección inopinada sobre "el predio", dejando constancia de los hechos verificados en el Acta de Inspección n.° 288-2020/SBN-DGPE-SDS, la cual fue notificada in situ a "la cesionaria" (fojas 11 y 12), conforme a lo establecido en el inciso i) del numeral 7.2.1.4 de la "Directiva de Supervisión";

12. Que, la "SDS" también indicó que mediante el Memorando n.° 01893-2020/SBN-DGP-SDS del 29 de octubre de 2021, solicitó información a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal respecto si "la cesionaria" cumplió con presentar los informes de gestión correspondientes. Siendo atendido con el Memorando n.° 02928-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de octubre de 2020, a través de la cual indicó que de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID "la cesionaria" no presentó los informes de gestión correspondientes;

13. Que, sin perjuicio de los actos y conclusiones arribadas por la "SDS", descritas en los considerandos precedentes, esta Subdirección luego de la evaluación correspondiente, se dispuso el inicio del presente procedimiento administrativo y, por tanto, la imputación de cargos contra "la cesionaria", según consta del contenido del Oficio n.° 05976-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 3 de diciembre de 2020 (en adelante "el Oficio" [fojas 20]), mediante el cual se solicitó presente los descargos pertinentes otorgándole un plazo de quince (15) días hábiles, más dos (2) días hábiles por el término de la distancia, computados a partir del día siguiente de notificado, de acuerdo al numeral 3.15) de "la Directiva" y el artículo 172.2 del "TUO de la LPAG", bajo apercibimiento de continuar con la evaluación de la extinción de la cesión en uso con la información que se cuenta a la fecha;

14. Que, cabe señalar que de acuerdo al Acta de Constancia "el Oficio" en la primera visita no fue notificada, por no ubicarse la dirección (fojas 21), sin embargo, posteriormente fue notificado a "la cesionaria" siendo recepcionado el 15 de enero de 2021, conforme consta del cargo (fojas 22); por lo que, de conformidad con los numerales 21.1) y 21.4) del artículo 21° del "TUO de la LPAG", se tiene por válido el referido acto de notificación. Asimismo, es preciso señalar que el plazo para emitir los descargos solicitados en "el Oficio" venció el 9 de febrero de 2021; no obstante, "la cesionaria" no presentó sus descargos hasta la emisión de la presente resolución, conforme se advierte del reporte del Sistema Integrado Documentario (fojas 28);

15. Que, conforme a lo expuesto “la cesionaria” no cumplió con emitir los descargos solicitados; sin embargo, conforme al numeral 3.17 de “la Directiva” esta Subdirección puede emitir pronunciamiento respecto a la extinción de la cesión en uso de “el predio”, quedando demostrado conforme a la inspección técnica realizada por la Subdirección de Supervisión (Ficha Técnica n.º 0385-2020/SBN-DGPE-SDS), que “la cesionaria” se encuentra cumpliendo parcialmente con la finalidad otorgada, destinando el área de 581,94 m² al uso de capilla, comedor, un salón de reuniones, casa cural, habitaciones para retiros espirituales, salón de catequesis; y el área de 30,92 m² se encontraría ocupado por una panadería alquilado a terceras personas; siendo así destinado a un uso distinto;

16. Que, considerando que “la cesionaria” viene destinando un área de 581,94 m² (aproximadamente el 90% de “el predio”) a la finalidad establecida en la cesión en uso otorgada, se cree conveniente que continúe administrando la totalidad del mismo, para que sea destinado al desarrollo de actividades sociales, para ello, debe realizar las acciones pertinentes disponiendo que el área de 30,92 m² sea desocupado por las terceras personas y destinado a la finalidad de la cesión en uso, por lo cual, se le otorga un plazo de tres (3) meses para que proceda a dar cumplimiento a lo señalado, así como, realice la declaratoria de edificación de “el predio” e inscribirlo ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, caso contrario esta Superintendencia procederá a extinguir la cesión en uso en virtud de las normas del Sistema Nacional de Bienes Estatales;

17. Que, en consecuencia, corresponde disponer la conservación de la afectación en uso respecto de “el predio” en favor de “la cesionaria” debiendo ésta dar cumplimiento estricto a sus obligaciones inherentes como administradora, la cual incluye, ejercer la defensa y/o cautela, efectuando para tal efecto todas las acciones pertinentes e idóneas para repeler cualquier acto que perturbe o violente la seguridad del predio y seguir cumpliendo con la finalidad establecida en la cesión en uso, es decir funcione la **CAPILLA “LA MILAGROSA” Y DESARROLLE OTRAS ACTIVIDADES SOCIALES EN BENEFICIO DE LA POBLACIÓN;**

18. Que, sin perjuicio de lo señalado, se considera pertinente que “la cesionaria” debe cumplir con presentar anualmente el Informe de Gestión en relación a “el predio” (avances y logros de la ejecución del proyecto)^[3]; lo cual acreditará que viene cumpliendo con la finalidad, asimismo, tiene como obligación^[4] de: **i)** cumplir con la finalidad o uso asignado al predio; **ii)** efectuar la declaratoria de edificación de las obras que haya ejecutado para el cumplimiento de la finalidad, cuando corresponda, hasta lograr su inscripción registral en el Registro de Predios, para lo cual está facultado a suscribir los documentos necesarios para dicho efecto; **iii)** conservar diligentemente el predio, debiendo asumir los gastos de conservación, mantenimiento, de servicios y cualquier otro referido al predio; **iv)** asumir el pago de los arbitrios municipales que afectan el predio; **v)** devolver el predio con todas sus partes integrantes y accesorias, sin más desgaste que el de su uso ordinario al extinguirse el derecho otorgado por cualquier causal, conforme a lo señalado en el artículo 67º de “el Reglamento”; **vi)** efectuar la defensa y recuperación judicial y extrajudicial del predio según corresponda; **vii)** cumplir las obligaciones contempladas en la resolución que aprueba el acto de administración;

19. Que, cabe precisar que mediante Resolución n.º 0060-2020/SBN del 23 de enero de 2021, esta Superintendencia dispuso aprobar el Lineamiento n.º 001-2020/SBN denominado “Lineamientos para la Ejecución Presupuestaria en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales- SBN”, en la cual dispone que la Unidad de Trámite Documentario – UTD, difunda y haga de conocimiento el lineamiento que se aprueba mediante la presente resolución, a todos los órganos y unidades orgánicas de esta entidad. Asimismo, dispone en el ámbito de Tecnologías de la Información Pública publique la presente resolución sus anexos, en la Intranet y Portal Institucional (www.sbn.gob.pe);

20. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el “ROF de la SBN”;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley n.º 29151”, “el Reglamento”, “ROF de la SBN”, el Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444 Ley de Procedimiento Administrativo General aprobado mediante el Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS, “la Directiva”, Resolución n.º 005-2019/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 0735-2021/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 31 al 34);

SE RESUELVE:

PRMERO: Disponer la **CONSERVACIÓN DE LA CESIÓN EN USO** a favor de la **CONGREGACIÓN DE LA MISIÓN DE PADRES LAZARISTAS O VICENTINOS DEL PERÚ** respecto del área de **612,86 m²**, ubicado en la Manzana "F", Lote 5 del Asentamiento Humano Santa Rosa de Lima, distrito y provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque, inscrito en la partida n.º P10019328 del Registro de Predios de Chiclayo, Zona Registral n.º II – Sede Chiclayo, anotado con CUS n.º 23715, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: La **CONGREGACIÓN DE LA MISIÓN DE PADRES LAZARISTAS O VICENTINOS DEL PERÚ**, deberá cumplir con lo estipulado en el considerando décimo octavo de la presente resolución respecto del predio de **612,86 m²**; sin perjuicio de que vuelva a ser objeto de inspecciones periódicas intempestivas.

TERCERO: OTORGAR a la **CONGREGACIÓN DE LA MISIÓN DE PADRES LAZARISTAS O VICENTINOS DEL PERÚ** un plazo de tres (3) meses para que proceda a dar cumplimiento a lo señalado en el considerando décimo sexto.

CUARTO: COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que procedan conforme a sus atribuciones.

QUINTO: REMITIR: copia autenticada de la presente resolución al Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo, Zona Registral n.º II - Sede Chiclayo, para su inscripción correspondiente.

Regístrese, comuníquese y publíquese en el Portal Web de la SBN

Visado por:

SDAPE

SDAPE

SDAPE

Firmado por:

SUBDIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL

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

[2] Aprobado por el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010.

[3] Artículo 161º, numeral 2) de "el Reglamento": "Los cesionarios presentan a la entidad cedente informes sobre los avances y logros de la ejecución del proyecto, así como respecto al cumplimiento de la finalidad para lo cual se otorgó el predio. La resolución que aprueba la cesión en uso establece la periodicidad de los informes, bajo sanción de nulidad.

[4] Artículo 149º del Reglamento aprobado por D.S. n.º 008-2021-VIVIENDA

