

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0790-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 3 de agosto del 2021

VISTO:

El Expediente n.º 698-2021/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo para la **ADECUACIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO A UNA CESIÓN EN USO** a favor del **ARZOBISPADO DE TRUJILLO**, respecto del predio de 1 513,10 m², ubicado frente a la Av. Túpac Amaru Lote 26, Manzana Y-2 de la Urb. Las Quintanas, Segunda etapa, en el distrito y provincia de Trujillo, departamento de La Libertad, inscrito en la partida n.º 11013040 del Registro de Predios de Trujillo, con CUS n.º 21409 (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, mediante Memorando n.º 01703-2021/SBN-DGPE-SDS del 22 de junio del 2021 (fojas 1), la Subdirección de Supervisión (en adelante la “SDS”) remitió el Informe de Supervisión n.º 0277-2021/SBN-DGPE-SDS del 18 de junio del 2021 (fojas 2 al 6), con el cual solicita a esta Subdirección evalúe la adecuación de la afectación en uso otorgada a favor del **ARZOBISPADO DE TRUJILLO** (en adelante, “el Arzobispado”) en virtud a lo establecido en “el Reglamento”;

4. Que, revisado los antecedentes registrales de la Ficha n.º 65215 que continua en la partida n.º 11013040 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo de la Zona Registral n.º V - Sede Trujillo, se advierte, en el asiento C1, que el titular registral de “el predio” es el Estado Peruano;

5. Que, asimismo de la revisión de los antecedentes administrativos que obran en esta Superintendencia se advierte que el predio fue adquirido por el Estado en mérito al pago del 2 % del aporte reglamentario de la Urbanización Las Quintanas, refrendado por Escritura Pública del 11 de febrero de 1971, otorgada ante Notario Público de Trujillo, Jorge A. Bracamonte Salazar; por **lo cual constituye un bien de dominio público del Estado, teniendo esta Superintendencia competencia para evaluar los actos de administración;**

6. Que, asimismo conforme consta en el asiento D00001 de la citada partida, mediante Resolución Suprema n.º 147-73-VI-DB del 29 de marzo del 1973, el Ministerio de Vivienda, resolvió afectar en uso “el predio” a favor del Arzobispado de Trujillo (en adelante “el Arzobispado”), con la finalidad que sea destinado a la construcción de un Centro Religioso - Social. Asimismo, se debe precisar que de la búsqueda realizada en el Índice de Personas Jurídicas de la SUNARP no cuenta con personería jurídica, no obstante, cuenta con el Registro Único de Contribuyente - RUC n.º 20147175281 (fojas 23 al 25);

7. Que, es preciso señalar que “el Arzobispado” tiene la administración de “el predio” mediante la figura jurídica de afectación en uso en aplicación de los artículos 49º y siguientes del Decreto Supremo del 6 de julio de 1950; sin embargo, se debe indicar que el mismo fue derogado de forma tácita por el Decreto Supremo n.º 025-78-VC, que a su vez fue derogado por el artículo 2º del Decreto Supremo n.º 154-2001-EF y sus modificatorias, el cual fue derogado cuando entro en vigencia la Ley n.º 29151 y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA actualmente derogado (en adelante “el D.S. 007-2008-VIVIENDA”) que modificó el criterio señalado para el otorgamiento de la afectación en uso, pues se dejó establecido que dicha figura es a favor de entidades públicas y la cesión en uso a favor de particulares; por lo que, se determinó que ambas figuras otorgadas antes de la vigencia de las citadas normas, debían ser adecuadas^[3];

Respecto al procedimiento de adecuación de la afectaciones y cesiones en uso de predios estatales antes de la vigencia del Reglamento

8. Que, el procedimiento administrativo para la adecuación de afectaciones y cesiones en uso de predios estatales otorgadas antes de la vigencia de “el D.S. 007-2008-VIVIENDA”, se encuentra regulado en la Segunda Disposición Complementaria Transitoria^[4] de “el Reglamento”, el cual dispone que “(...) Los beneficiarios de dichos actos mantienen el derecho conferido en tanto se encuentren cumpliendo la finalidad para la que se les otorgó el predio, para lo cual se adecúan, de oficio, mediante resolución aprobada por el titular o competente (...)”.

9. Que, el literal b) de la citada Segunda Disposición Complementaria Transitoria, advierte que: *las afectaciones en uso y cesiones otorgadas a favor de particulares que se encuentran cumpliendo la finalidad corresponde ser adecuadas a la figura de la cesión en uso. Dicha adecuación precisa, entre otros, los siguientes aspectos: 1. En cuanto al plazo, si el acto de origen otorgó la afectación en uso o la cesión en uso a plazo indefinido, la adecuación mantiene dichos términos; caso contrario, se establece el plazo de diez (10) años renovable. 2. En cuanto a la presentación de informes, se establece la periodicidad en que los cesionarios deben presentar un informe orientado al cumplimiento de la finalidad para la cual se les otorgó el predio. Dichos informes se presentan ante la entidad estatal titular o al Estado, representado por la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda. 3. Si el predio es de dominio público, se evalúa la pertinencia de su desafectación, conforme a las normas de “el Reglamento”;*

10. Que, asimismo, el citado marco legal señala que en el caso de determinarse el incumplimiento o la variación de la finalidad la entidad titular o competente procede a tramitar la extinción del acto aplicando las normas contenidas en “el Reglamento”. El beneficiario ocupante del predio puede solicitar acogerse a algunos de los actos de administración o de disposición que contempla “el Reglamento” y las Directivas emitidas en el marco del Sistema Nacional de bienes Estatales (en adelante el “SNBE”);

11. Que, en virtud a lo expuesto, se determina que la Segunda Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”, faculta y desarrolla el procedimiento para emitir resoluciones administrativas de adecuación; en tal sentido, se advierte que los presupuestos para la procedencia, o no, de la adecuación son: **a)** se inicia de oficio; **b)** la afectación y cesión tiene que haberse otorgado antes de la vigencia del Reglamento aprobado por “el D.S. 007-2008-VIVIENDA”; y, **c)** debe verificarse el cumplimiento de la finalidad asignada al predio;

12. Que, en ese sentido, la “SDS” llevó a cabo una supervisión de acto (afectación en uso), para ello inspeccionó “el predio”, a efectos de determinar si “el Arzobispado” cumple con la finalidad para el cual se le otorgó; producto de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica n.º 0321-2021/SBN-DGPE-SDS del 14 de junio de 2021 y el respectivo Panel Fotográfico (fojas 7 al 9); que sustenta a su vez el Informe de Supervisión n.º 00277-2021/SBN-DGPE-SDS del 18 de junio del 2021 (fojas 2 al 6), en el que se concluyó que “el Arzobispado” viene cumpliendo con la finalidad asignada a “el predio”; toda vez que, en la inspección técnica inopinada se verificó lo siguiente:

“(…)

De la inspección in situ, se observa que el predio está completamente ocupado por una construcción de material noble. de entre 01 a 03 pisos, conformado por diferentes ambientes asignados al uso de templo, sacristía, salones parroquiales, secretaria. habitaciones del padre, cocina, baños, depósitos y almacenes. Asimismo, al interior encontramos una construcción de material noble sin acabados (casco) de 05 pisos.

Nos entrevistamos con la Sra. Graciela Boulangger Otero de Nogerio, con DNI n' 17847217, quien declaró ser la secretaria encargada de la parroquia, y nos permitió el acceso al predio. explicándonos que antes del estado de emergencia los ambientes de la parroquia eran usados para las diversas actividades pastorales, como son, retiros, ensayos del coro, catequisis a los niños, jóvenes y adultos, se celebraban primeras comuniones, confirmaciones, matrimonios y misas; asimismo, los miembros de los grupos pastorales en fechas navideñas realizaban colectas de juguetes, los cuales entregaban a los niños y sus respectivas chocolatadas. además, refiere que actualmente solo se realizan misas presenciales, con el aforo permitido y los protocolos de bioseguridad y las misas virtuales, cuando alguien lo solicita”.

13. Que, adicionalmente con el Informe de Supervisión n.º 00277-2021/SBN-DGPE-SDS, la “SDS” informó que realizada la inspección técnica dejó constancia de los hechos en el Acta de Inspección n.º 197-2021/SBN-DGPE-SDS del 22 de abril de 2021; notificada a través del Oficio n.º 0916-2021/SBN-DGPE-SDS del 8 de junio de 2021, notificado el 11 de junio de 2021 (fojas 12 y 13), se puso en conocimiento a “el Arzobispado” los hechos encontrados, conforme a lo establecido en el inciso i) del numeral 7.2.1.4 de la “Directiva de Supervisión” y mediante el Oficio n.º 0812-2021/SBN-DGPE-SDS del 27 de mayo de 2021, notificado el 31 de mayo de 2021. solicitaron información en relación al cumplimiento de la finalidad;

14. Que, de igual forma la “SDS” señala que mediante el Memorando n.º 01274-2021/SBN-DGPE-SDS del 26 de mayo de 2021, 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.º 00882-2021/SBN-PP del 27 de mayo de 2021; en el cual, la Procuraduría Pública señaló que no existe proceso judicial que recaiga sobre “el predio”;

15. Que, además la “SDS” mediante el Oficio n.º 808-2021/SBN-DGPE-SDS del 27 de mayo de 2021, notificado el 1 de junio de 2021 (fojas 10 y 11), solicitó a la Municipalidad Provincial de Trujillo, remita información respecto al cumplimiento del pago de los tributos municipales que afectan a “el predio”, no contando con respuesta a la fecha;

16. Que, se ha verificado de acuerdo al informe de “SDS” que los derechos otorgados a “el Arzobispado” bajo la institución de afectación en uso fueron aprobados con anterioridad de “el D.S. 007-2008-VIVIENDA”; asimismo, se advierte el cumplimiento de la finalidad asignada a “el predio”, razón por la cual, esta Subdirección cuenta con el marco normativo habilitante para adecuar el derecho de afectación en uso otorgada;

17. Que, en ese sentido, mediante Oficio n.º 05551-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de junio del 2021 (en adelante “el Oficio” [fojas 33]), notificado el 2 de julio del 2021, conforme consta en el cargo de “el Oficio” (fojas 33), se procedió a comunicar a “el Arzobispado”, el inicio del procedimiento administrativo para la adecuación de la afectación en uso otorgada a su favor a una cesión en uso, en mérito a lo dispuesto en “el Reglamento”;

Respecto al procedimiento de cesión en uso

18. Que, la cesión en uso se encuentra regulada el Subcapítulo III del Capítulo III del Título II de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en su artículo 161º que “por la cesión en uso se otorga a un particular el derecho excepcional de usar temporalmente a título gratuito un predio de dominio privado estatal, 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”. Asimismo, de conformidad con lo señalado en el artículo 163º de “el Reglamento”, se empleará los requisitos y las demás reglas establecidas para la afectación en uso, en lo que fuera aplicable;

19. Que, se debe considerar que la cesión en uso es otorgada a favor de un particular a efectos que lo destine a la ejecución de un proyecto de desarrollo social, cultural, deportivo y/o de forestación pudiendo constituirse de forma excepcional, 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 90º de “el Reglamento”, conforme se detalla a continuación:

19.1. “El Arzobispado” es una **institución religiosa sin fines de lucro**, inscrita en la SUNAT con Registro Único Contribuyente - RUC n.º 20147175281 (fojas 34);

19.2. Asimismo, “el predio” inscrito en la partida n.º 11013040 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo de la Zona Registral n.º V – Sede Trujillo y anotado con CUS n.º 21409, constituye **un bien de dominio público** del Estado (fojas 23);

19.3. De la inspección realizada por la SDS (Ficha Técnica n.º 0321-2021/SBN-DGPE-SDS) se determinó que “el Arzobispado” se encuentra cumpliendo con la finalidad de la afectación en uso otorgada con Resolución Suprema n.º 147-73-VI-DB del 29 de marzo del 1973, puesto que, se observó entre otros, que “el predio” está completamente ocupado por una construcción de material noble, de entre 01 a 03 pisos, conformado por diferentes ambientes asignados al uso de templo, sacristía, salones parroquiales, secretaria, habitaciones del padre, cocina, baños, depósitos y almacenes. Asimismo, al interior encontramos una construcción de material noble sin acabados (casco) de 05 pisos (...); por lo que, “el predio” no desnaturaliza u obstaculiza el funcionamiento del uso o servicio público;

20. Que, en tal contexto, “el Arzobispado” ha demostrado que viene cumpliendo con la finalidad para la cual afectado el uso “el predio”; en consecuencia, corresponde a esta Subdirección aprobar la adecuación de la afectación en uso a una cesión en uso en favor de “el Arzobispado”; toda vez que, que cumple con los presupuestos establecidos en la Segunda Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”;

Respecto del plazo de la cesión en uso

21. Que, la Resolución Suprema n.º 147-73-VI-DB del 29 de marzo del 1973, en mérito a la cual se otorgó la afectación en uso a favor de “el Arzobispado” no se consignó un plazo; sin embargo, conforme a lo dispuesto en el artículo 84º del “D.S. n.º 154-2001-EF” estableció que el plazo de duración de la afectación en uso es indeterminado;

22. Que, no obstante, a lo dispuesto en considerando anterior y en aplicación del literal b.1) de la Segunda Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento” concordado con el artículo 162° del citado cuerpo normativo, corresponde en el presente caso otorgar la cesión en uso de “el predio”, **por un plazo de diez (10) años, sujeto a renovación, en función a la finalidad que se viene dando sobre el mismo (destino social), el mismo que se computa desde el día siguiente de su notificación;**

Respecto de las obligaciones de la cesión en uso

23. Que, por otro lado, es necesario señalar las obligaciones que emanan de la aprobación del presente procedimiento administrativo; conforme se detalla a continuación:

23.1. Cumplir con lo siguiente: **a)** cumplir con la finalidad o uso asignado al predio; **b)** efectuar la declaratoria de edificación de las obras que haya ejecutado para el cumplimiento de la finalidad cuando corresponda; **c)** conservar diligente el predio debiendo asumir los gastos de conservación, mantenimiento, de servicios y cualquier otro referido al predio; **d)** asumir el pago de arbitrios municipales que afectan al predio; **e)** devolver el predio con todas sus partes integrantes y accesorias sin más desgaste que el uso ordinario; **f)** efectuar la defensa y recuperación judicial y extrajudicial del predio según corresponda; **g)** cumplir con las obligaciones contempladas en la resolución que aprueba el acto de administración ,conforme lo señala el artículo 149° de “el Reglamento”;

23.2. Conforme a lo regulado en el segundo párrafo del literal 2 del artículo 161° 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 la cual se otorgó el predio. La resolución que aprueba la cesión en uso establece la periodicidad de los informes; en ese sentido, **“el Arzobispado” deberá remitir anualmente los informes de gestión, ante esta Superintendencia, respecto al cumplimiento de la finalidad asignada a “el predio”;**

23.3. De igual forma, “el Arzobispado” tiene la obligación de cumplir con el pago de todas las prestaciones tributarias que se generen sobre “el predio”, constituyendo su incumplimiento causal de extinción de la cesión en uso otorgada, debiendo precisarse que dicha obligación se genera a partir de que se efectúe la entrega provisional de “el predio” y subsiste, sin perjuicio que se extinga el derecho otorgado, hasta que se realice la devolución de “el predio” por parte de “el Arzobispado” a través de la suscripción de la correspondiente acta de devolución, conforme al procedimiento que, para tal efecto, establezca este despacho;

Respecto de las causales de la extinción de la cesión en uso

24. Que, ahora bien, las causales de extinción se encuentran reguladas en el artículo 164° 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 cesión en uso; **e)** extinción de la persona jurídica cesionaria o fallecimiento del cesionario; **f)** consolidación de dominio; **g)** decisión unilateral y de pleno derecho por parte de la entidad por razones de interés público; **h)** incumplimiento reiterado del pago de los tributos que afectan al predio; **i)** incumplimiento reiterado de la presentación de informes sobre el cumplimiento de la finalidad para la cual se otorgó el predio; **j)** otras que determine por norma expresa o se especifique en la resolución de aprobación de la cesión en uso. No obstante, a ello, al amparo del artículo 163° de “el Reglamento” respecto de todo lo no previsto en el procedimiento de cesión en uso, se regulará conforme a las disposiciones establecidas para la afectación en uso, en lo que fuera aplicable;

25. Que, asimismo, corresponde remitir una copia de la presente resolución a la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL TRUJILLO**, para que tome conocimiento que el responsable del cumplimiento de las obligaciones tributarias que se generen sobre “el predio” es “el Arzobispado”, constituyendo su incumplimiento causal de extinción de la cesión en uso otorgada;

26. Que, cabe precisar que mediante información proporcionada por los profesionales técnicos de esta Subdirección se advierte que, revisada las bases graficas no recaen procesos judiciales respecto a “el predio” (fojas 35);

27. Que, asimismo, corresponde remitir una copia de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que evalúe las acciones de su competencia;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley n.º 29151”, “el Reglamento”, “ROF de la SBN”, “la Directiva”, la Resolución n.º 005-2019/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 0952-2021/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 36 al 39);

SE RESUELVE:

PRIMERO: ADECUAR la afectación en uso otorgada mediante Resolución Suprema n.º 147-73-VI-DB del 29 de marzo del 1973, a una **CESIÓN EN USO** a favor del **ARZOBISPADO DE TRUJILLO**, respecto al predio de 1 513,10 m², ubicado frente a la Av. Túpac Amaru Lote 26, Manzana Y-2 de la Urb. Las Quintanas, Segunda etapa, en el distrito y provincia de Trujillo, departamento de La Libertad, inscrito en la partida n.º 11013040 del Registro de Predios de Trujillo, con CUS n.º 21409, por un periodo de diez (10) años computados desde el día siguiente de su notificación, sujeto a renovación para que continúe funcionando como Centro Religioso - Social.

SEGUNDO: La cesión en uso descrita en el artículo precedente queda condicionada a que el **ARZOBISPADO DE TRUJILLO** remita anualmente a esta Superintendencia los informes de gestión y el pago de arbitrios municipales del predio antes descrito, bajo sanción de extinguirse el derecho otorgado.

TERCERO: Disponer que el **ARZOBISPADO DE TRUJILLO** cumpla, de corresponder, con las obligaciones descritas en el vigésimo tercero considerando de la presente resolución.

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

QUINTO: REMITIR copia de la presente resolución a la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE TRUJILLO**, a fin que tome conocimiento respecto al responsable del cumplimiento de las obligaciones tributarias que se generen sobre el predio descrito en el artículo primero conforme a lo expuesto en el vigésimo quinto considerando de la presente resolución.

SEXTO: REMITIR copia autenticada de la presente resolución al Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo, Zona Registral n.º V Sede Trujillo, para su inscripción correspondiente.

Comuníquese, regístrese y publíquese en la página 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] Disposiciones Complementarias Transitorias

(...)

Segunda. - Adecuación de la afectación y cesión en uso

Las afectaciones y cesiones en uso otorgadas antes de la vigencia de la Ley, se adecuarán a las normas establecidas en el Reglamento

[4] Cabe indicar que dicha disposición legal desarrolla lo dispuesto por el antiguo reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA.