

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0846-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 27 de agosto del 2021

VISTO:

El Expediente n.º 593-2021/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo para la **ADECUACIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO A UNA CESIÓN EN USO** a favor del **OBISPADO DEL CALLAO**, respecto del predio estatal de 115,00 m² ubicado en el Lote CAP del Agrupamiento de Viviendas Pedro Ruiz Gallo, distrito y provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida n.º P01136597 del Registro de Predios del Callao, con CUS n.º 14823 (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 Estatales¹ (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 Estatales² (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;

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. Que, mediante Memorando n.º 01316-2021/SBN-DGPE-SDS del 31 de mayo del 2021 (fojas 01), la Subdirección de Supervisión (en adelante la “SDS”) remitió el Informe de Supervisión n.º 00191-2021/SBN-DGPE-SDS del 26 de mayo del 2021 (fojas 02 al 06), con el cual solicita a esta Subdirección evalúe la adecuación de la afectación en uso otorgada a favor del **OBISPADO DEL CALLAO** (en adelante, “el Obispado”) en virtud a lo establecido en “el Reglamento”;

4. Que, revisado los antecedentes registrales de la partida n.º P01136597 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Callao de la Zona Registral n.º IX - Sede Lima, se advierte que es un bien de dominio público cuyo uso es capilla, el cual constituye un aporte reglamentario a favor del Estado inscrito en el en el asiento 00002, proveniente de la habilitación urbana del Agrupamiento de Viviendas Pedro Ruíz Gallo, otorgado a la Empresa Nacional de Edificaciones – ENACE; en consecuencia, se encuentra bajo competencia de esta Superintendencia;

5. Que, asimismo conforme consta en el asiento 00004 de la citada partida, mediante Resolución n.º 062-2004/SBN-GO-JAD del 08 de setiembre del 2004, se resolvió afectar en uso “el predio” a favor del Obispado del Callao (en adelante “el Obispado”), con la finalidad que sea destinado para el funcionamiento de parroquia. Asimismo, se debe precisar que de la búsqueda realizada en el Índice de Personas Jurídicas de la SUNARP no cuenta con personería jurídica;

6. Que, es preciso señalar que “el Obispado” 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 06 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 adecuadas³;

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

7. 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 Transitoria⁴ 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 (...)”.

8. Que, el literal b) de la citada Segunda Disposición Complementaria

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.

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”;*

9. 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”);

10. 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;

11. 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 Obispado” cumple con la finalidad para el cual se le otorgó; producto de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica n.º 0188-2021/SBN-DGPE-SDS del 14 de mayo de 2021 y el respectivo Panel Fotográfico (fojas 07 al 10); que sustenta a su vez el Informe de Supervisión n.º 00191-2021/SBN-DGPE-SDS del 26 de mayo del 2021 (fojas 2 al 6), en el que se concluyó que “el Obispado” viene cumpliendo con la finalidad asignada a “el predio”; toda vez que, en la inspección técnica inopinada se verificó lo siguiente:

“(…)

- El predio se ubica en una zona urbana consolidada, con topografía y pendiente plana. la accesibilidad al predio es a través de la calle 3era longitudinal, calle 8 y Parque Pedro Ruiz Gallo.
- El predio tiene forma trapezoidal y se ubica en medio de parte de una manzana que conforma el Parque Pedro Ruiz Gallo, sin embargo, dicha área se encuentra totalmente cercada con muros de material noble y una edificación complementaria en todo su alrededor; su principal acceso es por el lado izquierdo según partida n° P01136597 del registro de predios del callao, por la puerta que da hacia el parque atravesando un área de atención, el segundo acceso es por la parte frontal según la partida antes señalada, calle 3era longitudinal con un puerta de doble hoja metálica pasando por una cochera y el tercer acceso para llegar al predio es por la parte del fondo según la referida partida, a través de la calle 8 (según declaraciones de una miembro de la iglesia ahora se la denomina Av. Villa Josefina S/N) y pasando por un patio, sala comedor (residencia del padre).a
- Asimismo, el predio inspeccionado se encuentra totalmente ocupado por la Parroquia San Martín y San Lorenzo, en su interior funciona el templo principal con muros de albañilería y techos de estructura de madera y planchas de calamina, en su interior existe un altar y sillas de plástico, dicha área se encuentra ampliada hacia la parte frontal, en tal sentido alrededor del predio se ha construido edificación de 1 y 2 pisos complementaria a la parroquia y se encuentra circunscrito y cercado por esta.
- Cabe indicar que, la atención e información brindada fue de parte del padre de la Parroquia Justo David Mendoza Tapia con DNI n° 06514186, quien nos mostró su nombramiento como párroco de la Parroquia "San Martín y San Lorenzo" del callao de parte del Obispado Canciller del Callao, recibos de agua y luz con suministro n° 2132943-8 y 0470730 respectivamente, el mismo que indicó que cualquier documento sea remitido al obispado en tal sentido no suscribió el acta de inspección.

12. Que, adicionalmente con el Informe de Supervisión n.º 00191-2021/SBN-DGPE-SDS, la “SDS” informó que realizada la inspección técnica dejó constancia de los hechos en el Acta de Inspección n.º 131-2021/SBN-DGPE-SDS del 06 de mayo de 2021; notificada a través del Oficio n.º 00695-2021/SBN-DGPE-SDS del 11 de mayo de 2021, notificado el 13 de mayo de 2021, se puso en conocimiento a “el Obispado” 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 00634-2021/SBN-DGPE-SDS del 04 de mayo de 2021, notificado el 06 de mayo de 2021, solicitaron información en relación al cumplimiento de la finalidad;

13. Que, de igual forma la “SDS” señala que mediante el Memorando n.º 00939-2021/SBN-DGPE-SDS del 30 de abril 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 00717-2021/SBN-PP del 03 de mayo de 2021; en el cual, la Procuraduría Pública señaló que no existe proceso judicial que recaiga sobre “el predio”;

14. Que, además la “SDS” mediante el Oficio n.º 00634-2021/SBN-DGPE-SDS del 04 de mayo de 2021, notificado el 06 de mayo de 2021 (fojas 12 y 13), solicitó a la Municipalidad Provincial del Callao, remita información respecto al cumplimiento del pago de los tributos municipales que afectan a “el predio”; el cual fue atendido mediante Oficio n.º 098-2021-MPC-GGATR-GAT del 18 de mayo del 2021 (S.I. n.º 12316-2021), mediante el cual se informa que no tiene deuda pendiente de pago;

15. Que, se ha verificado de acuerdo al informe de “SDS” que los derechos otorgados a “el Obispado” 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;

16. Que, en ese sentido, mediante Oficio n.º 04694-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de junio del 2021 (en adelante “el Oficio” [fojas 21]), notificado el 08 de junio del 2021, conforme consta en el cargo de “el Oficio” (fojas 21), se procedió a comunicar a “el Obispado”, 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”;

17. Que, mediante Carta n.º OBCALL.SG.064-2021 del 14 de julio del 2021 (S.I. n.º 17999-2021) el “Obispado” solicita a esta SBN mantener el plazo indefinido de la afectación en uso;

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 90° de “el Reglamento”, conforme se detalla a continuación:

19.1. “El Obispado” es una institución religiosa sin fines de lucro;

19.2. Asimismo, “el predio” inscrito en la partida n.° P01136597 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Callao de la Zona Registral n.° IX – Sede Lima y anotado con CUS n.° 14823, constituye un bien de dominio público del Estado;

- De la inspección realizada por la SDS (Ficha Técnica n.° 0188-2021/SBN-DGPE-SDS) se determinó que “el Obispado” se encuentra cumpliendo con la finalidad de la afectación en uso otorgada con Resolución n.° 062-2004/SBN-GO-JAD del 08 de setiembre del 2004, puesto que, se observó entre otros, que “el predio” se encuentra totalmente ocupado por la Parroquia San Martín y San Lorenzo, en su interior funciona el templo principal con muros de albañilería y techos de estructura de madera y planchas de calamina, en su interior existe un altar y sillas de plástico, dicha área se encuentra ampliada hacia la parte frontal, en tal sentido alrededor del predio se ha construido edificación de 1 y 2 pisos complementaria a la parroquia y se encuentra circunscrito y cercado por esta. (...); por lo que, “el predio” no desnaturaliza u obstaculiza el funcionamiento del uso o servicio público;

20. Que, en tal contexto, “el Obispado” 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 Obispado”; toda vez que, que cumple con los presupuestos establecidos en la Segunda Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”;

21. Que, respecto a la solicitud presentada por el “Obispado” no resulta atendida, toda vez que, de conformidad con la Segunda Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento” el plazo es de diez (10) años computado el mismo que puede ser renovado;

Respecto del plazo de la cesión en uso

22. Que, la Resolución n.° 062-2004/SBN-GO-JAD del 08 de setiembre del 2004, en mérito a la cual se otorgó la afectación en uso a favor de “el Obispado” no se consignó un plazo; sin embargo, conforme a lo dispuesto en el artículo 84° del “D.S. n.° 154-2001-EF” estableció que el plazo de duración de la afectación en uso es indeterminado;

23. 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

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

continuación:

24.1. 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”;

24.2. 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 Obispado” deberá remitir anualmente los informes de gestión, ante esta Superintendencia, respecto al cumplimiento de la finalidad asignada a “el predio”;**

24.3. De igual forma, “el Obispado” 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 Obispado” 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

25. 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;

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

27. 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”;

28. 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 1018-2021/SBN-DGPE-SDAPE;

SE RESUELVE:

PRIMERO.- ADECUAR la afectación en uso otorgada mediante Resolución n.º 062-2004/SBN-GO-JAD del 08 de setiembre del 2004, a una **CESIÓN EN USO** a favor del **OBISPADO DEL CALLAO**, respecto al predio estatal de 115,00 m² ubicado en el Lote CAP del Agrupamiento de Viviendas Pedro Ruiz Gallo, distrito y provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida n.º P01136597 del Registro de Predios del Callao, con CUS n.º 14823, 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 **OBISPADO DEL CALLAO** 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 **OBISPADO DEL CALLAO** 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 DEL CALLAO**, 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 Callao, Zona Registral n.º IX - Sede Lima, para su inscripción correspondiente.

Comuníquese, regístrese y publíquese en la página web de la SBN.-

Visado por:

SDAPE

SDAPE

Firmado por:

SUBDIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL