

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0847-2021/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 27 de agosto del 2021

**VISTO:**

El Expediente n.º 691-2021/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 558,00 m<sup>2</sup>, constituido por una unidad inmobiliaria con frente a la Calle Humberto Speziani, como resultado de la acumulación del Lote 16 Mz E de la urbanización “Mi Refugio” y el Lote 10 Mz A de la Urbanización “Jaime Mandel” distrito de Bellavista, provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida n.º 70074563 del Registro de Predios del Callao, con CUS n.º 13208 (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> (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 43° y 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales<sup>2</sup> (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,

<sup>1</sup> Aprobado por el Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

<sup>2</sup> Aprobado por el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 22 de diciembre de 2010.

racionalizando su uso y optimizando su valor;

3. Que, mediante Memorando n.º 01707-2021/SBN-DGPE-SDS del 22 de junio del 2021 (fojas 02), la Subdirección de Supervisión (en adelante la “SDS”) remitió el Informe de Supervisión n.º 00266-2021/SBN-DGPE-SDS del 17 de junio del 2021 (fojas 03 al 07), 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 Ficha n.º 35059 que continua en la partida n.º 70074563 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, se advierte que constituye un bien de dominio público, adjudicado a favor del Estado como resultado de la acumulación de dos lotes, los mismos entregados en su calidad de aporte reglamentario de las Urbanizaciones Jaime Mandel y Mi Refugio; en consecuencia, la competencia le corresponde a esta Superintendencia;

5. Que, asimismo conforme consta en el asiento D00001 de la citada partida, mediante Resolución Suprema n.º 521-73-VI de fecha 27 de noviembre del 1973, se resolvió afectar en uso “el predio” a favor del Obispado del Callao (en adelante “el Obispado”), con la finalidad que sea destinado para la construcción de una 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 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<sup>3</sup>;

### ***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 Transitoria<sup>4</sup> 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 (...)”.

---

<sup>3</sup> 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

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

8. 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”;*

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 0275-2021/SBN-DGPE-SDS del 28 de mayo de 2021 y el respectivo Panel Fotográfico (fojas 7 al 9); que sustenta a su vez el Informe de Supervisión n.º 00266-2021/SBN-DGPE-SDS del 17 de junio del 2021 (fojas 03 al 07), 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 llana y pendiente regular, su accesibilidad es a través de la Calle Arata y Calle Speziani, encontrándose el lote en esquina.*
- *De la inspección in situ se observa que el predio se encuentra totalmente ocupado con la Parroquia “Sagrada Familia” con una edificación de uno y tres pisos de material noble, dicha edificación se encuentra sobre un desnivel elevado, dado que se accede a través de graderías y una rampa, ambas de concreto y rodeado de jardines. visto desde el exterior se puede apreciar que existen dos volúmenes unidos por un pasillo común techado con calamina y estructura de madera cuya puerta metálica es de rejas; a la mano derecha está el templo con su campanario que se levanta sobre la intersección en esquina de las calles Arata y Speziani y que apertura una gran puerta de 3 hojas de madera con vidrio, también dicha edificación cuenta con una puerta de madera de doble hoja dando a ambas vías; a mano izquierda se observa una edificación de tres pisos y de material noble, con un antejardín desde la vía pública, su acceso es a través del interior.*
- *Cabe indicar que, nos entrevistamos con el Padre Jony Gamboa Olaya, con DNI n° 03478353, quien no nos permitió el acceso al interior del predio, así como, tampoco nos quiso dar información respecto al uso o funcionamiento del mismo, indicando que previamente se tenía que contar con una autorización documentada por parte del obispado de callao.*

- No obstante, se pudo constatar que la parroquia se encuentra en buen estado de conservación y se vienen realizando actividades religiosas de forma virtual, ya que desde el exterior se pudo escuchar el servicio religioso y así como se vio una cámara grabadora.

12. Que, adicionalmente con el Informe de Supervisión n.º 00266-2021/SBN-DGPE-SDS, la “SDS” informó que realizada la inspección técnica dejó constancia de los hechos en el Acta de Inspección n.º 190-2021/SBN-DGPE-SDS del 21 de mayo de 2021; notificada a través del Oficio n.º 00804-2021/SBN-DGPE-SDS del 26 de mayo de 2021, Mediante Oficio N° 00804-2021/SBN-DGPE-SDS del 26 de mayo de 2021, se remita al "Obispado" copia del Acta de Inspección N.º 0190-2021/SBN-DGPE-SDS, a fin de dar cumplimiento a lo señalado en el literal i) del numeral 7.2.1.4 de "la Directiva de Supervisión". Es necesario precisar, que el "Obispado" se negó a recibir dos veces el oficio, indicando que la misma debía ser dirigida al Obispo actual (folio N.º 30 al 32). Ante ello, esta Subdirección emitió el Oficio N° 00945-2021/SBN-DGPE-SDS del 14 de junio del 2021, notificado el 16 de junio del 2021, al correo electrónico [obispadodelcallao@obcall.com.pe](mailto:obispadodelcallao@obcall.com.pe), a través del cual se le remitió el Oficio N° 00804-2021/SBN-DGPE-SDS;

13. Que, del mismo modo, mediante el Oficio n.º 00752-2021/SBN-DGPE-SDS del 19 de mayo de 2021, la “SDS” solicitó información en relación al cumplimiento de la finalidad asignada, así como del cumplimiento de las obligaciones que se encuentran inmersos en el acto administrativo de afectación en uso que tiene a su favor;

14. Que, de igual forma la “SDS” señala que mediante el Memorando n.º 01166-2021/SBN-DGPE-SDS del 17 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 00807-2021/SBN-PP del 18 de mayo de 2021; en el cual, la Procuraduría Pública señaló que no existe proceso judicial que recaiga sobre “el predio”;

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 05558-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de junio del 2021 (en adelante “el Oficio”), notificado el 05 de julio del 2021, conforme consta en el cargo de “el Oficio”, 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.065-2021 del 14 de julio del 2021 (S.I. n.º 17994-2021) 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.° 70074563 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Zona Registral n.° IX – Sede Lima y anotado con CUS n.° 13208, constituye **un bien de dominio público** del Estado;

- De la inspección realizada por la SDS (Ficha Técnica n.° 0275-2021/SBN-DGPE-SDS) se determinó que “el Obispado” se encuentra cumpliendo con la finalidad de la afectación en uso otorgada con Resolución Suprema n.° 521-73-VI de fecha 27 de noviembre del 1973, puesto que, se observó entre otros, que “el predio” se encuentra totalmente ocupado con la Parroquia "Sagrada Familia" con una edificación de uno y tres pisos de material noble, dicha edificación se encuentra sobre un desnivel elevado, dado que se accede a través de graderías y una rampa, ambas de concreto y rodeado de jardines. visto desde el exterior se puede apreciar que existen dos volúmenes unidos por un pasillo común techado con calamina y estructura de madera cuya puerta metálica es de rejas; a la mano derecha está el templo con su campanario que se levanta sobre la intersección en esquina de las calles Arata y Speziani y que apertura una gran puerta de 3 hojas de madera con vidrio, también dicha edificación cuenta con una puerta de madera de doble hoja dando a ambas vías; a mano izquierda se observa una edificación de tres pisos y de material noble, con un antejardín desde la vía pública (...); 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 Suprema n.° 521-73-VI de fecha 27 de noviembre del 1973, en mérito a la cual se otorgó la afectación en uso a favor de “el Obispado” **no se consignó un plazo**;

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.° 29151”, “el Reglamento”, “ROF de la SBN”, “la Directiva”, la Resolución n.° 005-2019/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.° 1029-2021/SBN-DGPE-SDAPE;

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.- ADECUAR** la afectación en uso otorgada mediante Resolución Suprema n.° 521-73-VI de fecha 27 de noviembre del 1973, a una **CESIÓN EN USO** a favor del **OBISPADO DEL CALLAO**, respecto al predio estatal de 558,00 m<sup>2</sup>, constituido por una unidad inmobiliaria con frente a la Calle Humberto Speziani, como resultado de la acumulación del Lote 16 Mz E de la urbanización “Mi Refugio” y el Lote 10 Mz A de la Urbanización “Jaime Mandel” distrito de Bellavista, provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida n.° 70074563 del Registro de Predios del Callao, con CUS n.° 13208, 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.

**SEXO.- 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**