

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0979-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 12 de octubre del 2021

VISTO:

El Expediente n.º 1055-2021/SBNSDAPE, que sustenta el **PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA LA ADECUACIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO A UNA CESIÓN EN USO** a favor del **ORDEN DE LOS FRAILES MENORES CAPUCHINOS DE SAN FRANCISCO**, respecto al predio de 3,339.60 m², ubicado en el cruce de la Av. Augusto Wiese y Antúnez de Mayolo en la Urbanización Vista Alegre, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida n.º 49006696 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.º IX - Sede Lima, con CUS n.º 27037 (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 02426-2021/SBN-DGPE-SDS del 01 de septiembre de 2021 (foja 1), la Subdirección de Supervisión (en adelante la "SDS") remitió el Informe de Supervisión n.º 00398-2021/SBN-DGPE-SDS del 27 de agosto del 2021 (fojas 2 al 6), con el cual solicita a esta Subdirección evalúe la adecuación de la afectación en uso otorgada a favor de la Orden de los Frailes Menores Capuchinos de San Francisco (en adelante, "la Orden") a las normas establecidas en "el Reglamento".
4. Que, revisado los antecedentes registrales de la partida n.º 49006696 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.º IX-Sede Lima (folios 18), se advierte que en el asiento C1, consta inscrito como titular registral de "el predio", el Estado Peruano. Se precisa que, el área del predio inscrito en la referida partida inicialmente contaba con un área de 11 689,00 m²; no obstante, como resultado de las independizaciones que ha sufrido el mismo, el área ha quedado reducida a 3 339,30 m², que constituye "el predio" conforme obra inscrito en el asiento B00001.

5. Que, asimismo, se advierte que “el predio” es un predio de dominio público puesto que fue adjudicado en calidad de aporte reglamentario de la Urbanización Vista Alegre a favor del Estado, en virtud de la Resolución de Alcaldía n° 2557 del 22 de noviembre de 1967, emitida por el Concejo Provincial de Lima; por lo que, constituye un bien de dominio público del Estado el cual esta Superintendencia tiene competencia para evaluar los actos de administración.

6. Que, asimismo conforme consta en el asiento D00003 de la partida n.° 49006696 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.° IX - Sede Lima (folio 18), mediante Resolución Suprema n.° 310-2001/SBN del 27 de agosto de 2001 (en adelante, “la Resolución”) de folios 16, emitida por esta Superintendencia se resolvió afectar en uso “el predio” a favor de “la Orden”, con la finalidad que sea destinado a la culminación de la edificación de un templo y servicios anexos, habiéndose otorgado plazo de 02 (dos) años. Cabe precisar que, el acto administrativo se condicionó el plazo determinado únicamente para la culminación de la construcción del templo, mas no se estableció plazo de duración de la afectación en uso. Por otro lado, se debe precisar que, “la Orden” cuenta con personería jurídica inscrita en la partida n° 03024378 del Registro de Personas Jurídicas de Lima (fojas 22 a 25); asimismo, se encuentra inscrito en el Registro Único de Contribuyentes-RUC con n° 20137456863.

7. Que, de acuerdo a lo señalado se observa que, durante la vigencia del Reglamento General de Procedimientos Administrativos de los Bienes de Propiedad Estatal, aprobado con Decreto Supremo n° 154-2001-EF, se dispuso que la figura de afectación en uso de predios estatales podía ser otorgada a entidades del sector público y excepcionalmente a favor de personas naturales o instituciones privadas que coadyuven al fin social del Estado y sea aprobado mediante resolución de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

8. Que, es preciso señalar que “la Orden” tiene la administración de “el predio” mediante la figura jurídica de afectación en uso en aplicación de normas ya derogadas; en este sentido, se debe indicar que el Decreto Supremo n.° 154-2001-EF y sus modificatorias, fueron derogados cuando entro en vigencia la Ley n.° 29151 y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.° 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.

9. 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^[3] 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 (...)”.

10. 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”.*

11. 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”).

12. 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.

13. 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 “la Orden” cumple con la finalidad para el cual se le otorgó; producto de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica n.º 0390-2021/SBN-DGPE-SDS del 10 de agosto de 2021 y el respectivo Panel Fotográfico (folios 07 a 10); que sustenta a su vez el Informe de Supervisión n.º 00398-2021/SBN-DGPE-SDS del 27 de agosto de 2021, en el que se concluyó que “la Orden” viene cumpliendo con la finalidad asignada a “el predio”; toda vez que, en la inspección técnica inopinada se verificó lo siguiente:

(...)

El predio es de forma irregular, presenta una topografía plana y se encuentra en zona urbana, consolidada cuya accesibilidad es por la Avenida Ayacucho seguida de la Avenida German Lepeyre (vía asfaltada).

El predio se encuentra totalmente delimitado por un cerco de ladrillo y edificaciones de material noble construidas por un sótano más un piso y un templo de con cuatro (04) ingresos frente a las Avenidas German Lepeyre y Antúnez de Mayolo, en cuyo interior existen ambientes destinados al uso de iglesia (la misma que funciona los días sábados y domingos), talleres de alcohólicos anónimos, cursos de liderazgo, escuela de padres. Además, el predio cuenta con servicios higiénicos y algunos ambientes vacíos sin mobiliarios todos en buen estado de conservación, contando con todos los servicios básicos. Es importante mencionar que no pudimos ingresar a la parte posterior del predio por el motivo que el guardián de la parroquia no se encontraba, sin embargo, se pudo apreciar desde el techo de una de las edificaciones mencionadas anteriormente, una losa de concreto que funciona como estacionamiento, un área libre, una pequeña edificación de material noble (área aproximada 17.80m²), y una construcción de material drywall de un piso (área aproximada 45,00 m²) ubicadas dentro de área materia de inspección.

Al momento de la inspección se ubicó al párroco Ángel Chávez Sánchez con DNI n° 10559742, quien nos permitió el ingreso y nos mostro los ambientes del predio (menos la parte posterior). Asimismo, manifestó que la administración del templo y servicios anexos están a cargo del beneficiario del derecho y sobre la pequeña edificación de material noble y la construcción de material drywall ubicadas en la parte posterior del predio tienen uso de guardianía.

Se deja constancia que el párroco Ángel Chávez Sánchez no suscribió la presente acta, quien indico que el presente documento sea remitido a la sede de la Orden de los Frailes Menores Capuchinos de San Francisco.

(...)

14. Que, adicionalmente con el Informe de Supervisión n.º 00398-2021/SBN-DGPE-SDS, la “SDS” informó que realizada la inspección técnica se dejó constancia de los hechos en el Acta de Inspección n.º 276-2021/SBN-DGPE-SDS del 30 de julio de 2021; poniéndose en conocimiento mediante Oficio n.º 01250-2021/SBN-DGPE-SDS del 05 de agosto de 2021 (folio 13), notificado vía courier a “la Orden”, conforme a lo establecido en el inciso i) del numeral 7.2.1.4 de la Directiva de Supervisión.

15. Que, de igual forma la “SDS” señala que mediante el Memorando n.º 01945-2021/SBN-DGPE-SDS del 13 de julio 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 01193-2021/SBN-PP del 14 de julio de 2021; en el cual, la Procuraduría Pública señaló que no existe proceso judicial que recaiga sobre “el predio”.

16. Que, asimismo la “SDS” señaló que a través del Oficio n.º 01134-2021/SBN-DGPE-SDS del 19 de julio de 2021 notificó a la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, solicitándole información respecto al cumplimiento del pago de los tributos correspondientes a “el predio”. En respuesta la referida municipalidad remitió el Oficio n.º 43-2021/SGROCT-GAT-MSS del 23 de agosto de 2021 (S.I. n.º 22098-2021), en el que se informa que “la Orden” se encuentra registrado en el Sistema de Administración Tributaria Tesorería e Ingresos-SATTI, y que no mantiene deudas tributarias en vía ordinaria y coactiva, que se encuentren pendiente de pago.

17. Que, la “SDS” indica que mediante Oficio n.º 01199-2021/SBN-DGPE-SDS del 28 de julio del 2021, notificado el 14 de agosto de 2021 (folio 14), solicitó a “la Orden” sirva remitir información acerca del cumplimiento con la finalidad, así como obligaciones que emanan del acto administrativo otorgado a su favor, otorgándosele el plazo de 10 (diez) días hábiles para remitir dicha información; sin embargo, a la fecha “la Orden” no ha brindado respuesta a lo solicitado.

18. Que, se ha verificado de acuerdo al informe de “SDS” que los derechos otorgados a “la Orden” 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.

19. Que, en ese sentido, mediante Oficio n.º 07723-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de septiembre del 2021 (en adelante “el Oficio”), notificado el 22 de septiembre del 2021, conforme consta en el cargo de “el Oficio” (fojas 27), se procedió a comunicar a “la Orden”, 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

20. 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.

21. 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:

21.1 “La Orden” es una institución religiosa sin fines de lucro, inscrita en la partida n.º 03024378 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima (foja 22), cuyo fin es la labor misionera y social, absolutamente

gratuita, en beneficio de todas las clases sociales y particularmente de los más necesitados.

21.2 Asimismo, “el predio” inscrito en la partida n.º 49006696 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima y anotado con CUS n.º 27037, constituye **un bien de dominio público del Estado**.

21.3 De la inspección realizada por la SDS (Ficha Técnica n.º 0390-2021/SBN-DGPE-SDS) se determinó que “la Orden” se encontraría cumpliendo con la finalidad de la afectación en uso otorgada con “la Resolución”, puesto que, se observó que “el predio” se encuentra cercado con ladrillo, cuenta con ambientes destinados al uso de iglesia (la que viene funcionando los sábados y domingos, según indicaron vecinos), y salones destinados para uso de catequesis, talleres de alcohólicos anónimos, cursos de liderazgo, escuela de padres y auditorio parroquial, así como estacionamiento, todos en buen estado de conservación; por lo que, se determinó que la finalidad otorgada sobre “el predio” no desnaturaliza ni obstaculiza el funcionamiento del uso o servicio público.

22. Que, en tal contexto, corresponde a esta Subdirección aprobar la adecuación de la afectación en uso a una cesión en uso en favor de “la Orden”; toda vez, que cumple con los presupuestos establecidos en la Segunda Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”.

Respecto del plazo de la cesión en uso

23. Que, “la Resolución”, en mérito a la cual se otorgó la afectación en uso a favor de “la Orden” 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.

24. 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 162º 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

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

25.1 Cumplir con la finalidad o uso asignado al predio: **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 149º de “el Reglamento”.

25.2 Conforme a lo regulado en el segundo párrafo del literal 2 del artículo 161º 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, “la Orden” deberá remitir anualmente los informes de gestión, ante esta Superintendencia, respecto al cumplimiento de la finalidad asignada a “el predio”.**

25.3 De igual forma, “la Orden” 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 “la Orden” 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

26. 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.

27. Que, asimismo, corresponde remitir una copia de la presente resolución a la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTIAGO DE SURCO**, para que tome conocimiento que el responsable del cumplimiento de las obligaciones tributarias que se generen sobre “el predio” es “la Orden”, constituyendo su incumplimiento causal de extinción de la cesión en uso otorgada.

28. 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 28).

29. 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 1174-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de octubre de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO: **ADECUAR** la afectación en uso otorgada mediante Resolución n° 310-2001/SBN del 27 de agosto de 2001 a una **CESIÓN EN USO** a favor del **ORDEN DE LOS FRAILES MENORES CAPUCHINOS DE SAN FRANCISCO**, respecto al predio de 3 339,60 m², ubicado en el cruce de la Av. Augusto Wiese y Antúnez de Mayolo en la Urbanización Vista Alegre, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida n.º 49006696 del Registro de Predios de Lima, con CUS n.º 27037.

SEGUNDO: La cesión en uso descrita en el artículo precedente queda condicionada a que la **ORDEN DE LOS FRAILES MENORES CAPUCHINOS DE SAN FRANCISCO** 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 la Orden cumpla, de corresponder, con las obligaciones descritas en el vigésimo quinto 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 SANTIAGO DE SURCO** 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 séptimo considerando de la presente resolución.

SEXTO: REMITIR copia autenticada de la presente resolución al Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, 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

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