

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 1336-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 15 de diciembre del 2021

VISTO:

El Expediente n.º 1217-2021/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo para la **ADECUACIÓN DE LA AFECTACION EN USO A UNA CESIÓN EN USO** a favor del **ARZOBISPADO DE LIMA**, respecto al predio de 600.00 m², constituido por el Lt. PA del Asentamiento Humano Miguel Grau en el distrito de Chaclacayo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º P02109186 del Registro de Predios de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima y anotado con CUS n.º 27610 (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 02678-2021/SBN-DGPE-SDS del 22 de septiembre del 2021 (foja 01), la Subdirección de Supervisión (en adelante la “SDS”) remitió el Informe de Supervisión n.º 00428-2021/SBN-DGPE-SDS del 17 de setiembre del 2021 (fojas 02 al 07), con el cual solicita a esta Subdirección evalúe la adecuación de la afectación en uso otorgada a favor del **ARZOBISPADO DE LIMA** (en adelante, “el Arzobispado”) a las normas establecidas en “el Reglamento”;

4. Que, revisado los antecedentes registrales de la partida n.º P02109186 del Registro de Predios de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima, se observa en el asiento 00002, que el titular registral de “el predio” es el Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales;

5. Que, al respecto de la revisión de los antecedentes administrativos que obran en esta Superintendencia se advierte que “el predio” fue adjudicado al Estado como parte del proceso de formalización llevado a cabo por el Organismo de Formalización de Propiedad Informal – COFOPRI, como equipamiento urbano destinado para el uso de Iglesia; por lo que, 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 00001 de la citada partida, mediante Resolución Suprema n.º 089-72-VI-DB del 09 de febrero de 1972, el ex Ministerio de Vivienda, resolvió afectar en uso “el predio” a favor del Arzobispado de Lima, para que lo destine a la construcción de un Centro Parroquial; ello, en aplicación de los artículos 49º y siguientes del Reglamento del Patrimonio Fiscal, aprobado con 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;

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^[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 otorgo 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 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 Subdirección de Supervisión (en adelante, “SDS”), llevó a cabo una supervisión de acto (afectación en uso), para lo cual inspeccionó “el predio”, a efectos de determinar si la “el Arzobispado” cumple con la finalidad para el cual se le otorgó. Producto de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica n.º 0442-2021/SBN-DGPE-SDS del 25 de agosto de 2021 y el respectivo panel fotográfico (fojas 08 al 11); que sustenta a su vez el Informe de Supervisión n.º 00428-2021/SBN-DGPE-SDS del 17 de setiembre del 2021, 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:

“(…)

El predio se encuentra totalmente ocupado por una edificación de un piso y parte de una edificación de dos (02) pisos, ambos en regular estado de conservación con todos los servicios básicos, los cuales cuentan con tres (03) ingresos que se producen a través de tres rejas de hierro, ubicados frente al Pasaje 13, en cuyo interior de la edificación de un piso, existe un solo ambiente con el uso de iglesia y al interior de lo ocupado por parte de la edificación de dos pisos, se pudo observar la existencia de ambientes destinados al uso de salones de catequesis, salones donde se guardan imágenes religiosas (vírgenes), depósito y ambientes vacíos. Todos los ambientes antes descritos forman parte de un centro parroquial. Al momento de la inspección se ubicó a la Sra. Silvia Chávez Oria con DNI N° 06974575, quien indico ser guardiana del predio, por encargo de la Parroquia San Luis María de Montfort, quien permitió el ingreso y nos mostró todos los ambientes del área materia de inspección, asimismo, nos indicó que la iglesia brinda ceremonias religiosas únicamente los días domingo, encontrándose ese día cerrado los demás ambientes.

Se debe agregar que de la verificación de las medidas perimétricas tomadas en campo se advierte que el área ocupada por el beneficiario del derecho, es mayor al área materia de inspección, esta diferencia se encuentra dividida en dos áreas: area1 colindante por el lado derecho entrando al predio, dentro del cual existen edificaciones de un piso de material noble en regular estado de conservación destinado al uso de capilla, cocina y servicios higiénicos; según el visor SUNARP y la base grafica de la SBN, esta área correspondería a vía pública (Pasaje "Y"); área 2 colindante por el lado izquierdo entrando al predio, dentro del cual existe parte de una edificación de dos (02) pisos, en cuyo interior existen ambientes destinados al uso de salones de catequesis, salones donde se guardan imágenes religiosas (vírgenes), depósito y ambientes vacíos, según el visor SUNARP y la base grafica de la SBN, esta área correspondería a vía pública (Pasaje "X"); se debe indicar que ambas áreas 1 y 2, forman parte integral del centro parroquial.

(...)"

12. Que, adicionalmente con el Informe de Supervisión n.º 00428-2021/SBN-DGPE-SDS, la "SDS" informó que realizada la inspección técnica se dejó constancia de los hechos en el Acta de Inspección n.º 329-2021/SBN-DGPE-SDS del 16 de agosto de 2021 (foja 12); poniéndose en conocimiento a través del Oficio n.º 1365-2021/SBN-DGPE-SDS del 18 de agosto de 2021, notificado el 16 de setiembre de 2021 (foja 15), conforme a lo establecido en el inciso i) del numeral 7.2.1.4 de la Directiva n.º 001-2018/SBN denominada "Disposiciones para la supervisión de Bienes Inmuebles Estatales", aprobada mediante Resolución n.º 063-2018/SBN del 9 de agosto de 2018, y modificada por el artículo 1º de la Resolución n.º 069-2019/SBN del 11 de diciembre de 2019 (en adelante "Directiva de Supervisión");

13. Que, de igual forma la "SDS" señala que mediante el Memorando n.º 2263-2021/SBN-DGPE-SDS del 11 de agosto 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 01365-2021/SBN-PP del 11 de agosto de 2021; en el cual, la Procuraduría Pública señaló que no existe proceso judicial que recaiga sobre "el predio";

14. 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;

15. Que, en ese sentido, mediante Oficio n.º 09081-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de noviembre del 2021 (en adelante "el Oficio"), notificado el 22 de noviembre del 2021 (foja 20), conforme consta en el cargo de "el Oficio", 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";

16. Que, además la "SDS" mediante el Oficio n.º 01330-2021/SBN-DGPE-SDS del 16 de agosto de 2021 (foja 13), solicito a la Municipalidad Distrital de Chaclacayo, informe si "el Arzobispado" a la fecha, habría cumplido con el pago de tributos municipales que afecten a "el predio", sin obtener respuesta alguna; por lo que, es menester señalar que es obligación del administrador del predio otorgado, cumplir con las obligaciones tributarias que correspondan, a fin de no caer en causal de extinción señalado en el artículo 164º de "el Reglamento", el cual señala como causal de extinción de la cesión en uso, entre otras: "(...) 9) incumplimiento reiterado del pago de los tributos que afectan al predio (...);

Respecto al procedimiento de cesión en uso

17. 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;

18. 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:

18.1 “El Arzobispado” cuenta con personería jurídica, inscrita en la partida n.º 11012332 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Barranca, Zona Registral n.º IX – Sede Lima;

18.2 Asimismo, “el predio” inscrito en la partida n.º P02109186 del Registro de Predios de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima, y anotado con CUS n.º 27610, constituye **un bien de dominio público de titularidad** del Estado;

18.3 De la inspección realizada por la “SDS” (Ficha Técnica n.º 0442-2021/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 089-72-VI-DB del 09 de febrero de 1972, ya que, se verificó que el predio se encuentra totalmente ocupado por una edificación de un piso y parte de una edificación de dos (02) pisos, ambos en regular estado de conservación con todos los servicios básicos, los cuales cuentan con tres (03) ingresos que se producen a través de tres rejas de fierro, ubicados frente al Pasaje 13, en cuyo interior de la edificación de un piso, existe un solo ambiente con el uso de iglesia y al interior de lo ocupado por parte de la edificación de dos pisos, se pudo observar la existencia de ambientes destinados al uso de salones de catequesis, salones donde se guardan imágenes religiosas (vírgenes), depósito y ambientes vacíos. Todos los ambientes antes descritos forman parte de un centro parroquial.

19. Que, en tal contexto, “el Arzobispado” ha demostrado que viene cumpliendo con la finalidad para la cual se afectó 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, cumple con los presupuestos establecidos en la Segunda Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”;

Respecto del plazo de la cesión en uso

20. Que, en la Resolución Suprema n.º 089-72-VI-DB del 09 de febrero de 1972, 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” se estableció que el plazo de duración de la afectación en uso es indeterminado;

21. Que, no obstante, a lo señalado 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 cual que se computa desde el día siguiente de su notificación;

Respecto de las obligaciones de la cesión en uso

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

22.1 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”;

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

22.3 De igual forma, “el Arzobispado” tiene la obligación de cumplir con el pago de las prestaciones tributarias que correspondan, constituyendo su incumplimiento causal de extinción de la cesión en uso otorgada.

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

23. 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;

24. Que, asimismo, corresponde remitir una copia de la presente resolución a la Municipalidad Distrital de Chaclacayo, 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;

25. Que, de la información proporcionada por los profesionales técnicos de esta Subdirección se advierte que, revisada las bases graficas con las que cuenta esta Superintendencia, no recaen procesos judiciales sobre “el predio”;

26. 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”, “el Reglamento”, “ROF de la SBN”, “la Directiva”, la Resolución n.° 005-2019/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.° 1554-2021/SBN-DGPE-SDAPE de 10 de diciembre de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO: ADECUAR la afectación en uso otorgada mediante Resolución Suprema n.° 089-72-VI-DB del 09 de febrero de 1972, a una **CESIÓN EN USO** a favor del **ARZOBISPADO DE LIMA** respecto al predio de 600.00 m², constituido por el Lt. PA del Asentamiento Humano Miguel Grau en el distrito de Chaclacayo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.° P02109186 del Registro de Predios de la Zona Registral n.° IX – Sede Lima y anotado con CUS n.° 27610, por un periodo de diez (10) años computados desde el día siguiente de su notificación, sujeto a renovación para que continúe destinándolo a centro parroquial.

SEGUNDO: La cesión en uso descrita en el artículo precedente queda condicionada a que el **ARZOBISPADO DE LIMA** 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 LIMA** cumpla, con las obligaciones descritas en el vigésimo segundo 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 DISTRITAL DE CHACLACAYO**, 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 segundo considerando de la presente resolución.

SEXTO: REMITIR copia de la presente resolución al Registro de Predios de la 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.