

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0106-2022/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 11 de febrero del 2022

**VISTO:**

El Expediente n.º 1544-2021/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo para la **ADECUACIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO A UNA CESIÓN EN USO** a favor del **ARZOBISPADO DE LIMA**, respecto al predio de 710,00 m<sup>2</sup> que forma parte de un predio de mayor extensión ubicado en las Calles La Capea, La Castellana y La Almudena de la Urbanización Villa Jardín, distrito de San Luis, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida n.º 11171401 del Registro de Predios de Lima, asignado con CUS n.º 25867 (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 43º y 44º 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, racionalizando su uso y optimizando su valor;

3. Que, mediante Memorando n.º 03601-2021/SBN-DGPE-SDS del 14 de diciembre del 2021, la Subdirección de Supervisión (en adelante la “SDS”) remitió el Informe de Supervisión n.º 00551-2021/SBN-DGPE-SDS del 10 de diciembre del 2021, 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 11171401 del Registro de Predios de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima, se observa en el asiento C1, que el titular registral de “el predio” es el Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; asimismo que, fue adjudicado al Estado como resultado del 2% del aporte reglamentario de la Urbanización Villa Jardín, en virtud a la Resolución Ministerial n.º 0379-72-VI del 01 de marzo de 1972; por lo que, constituye un bien de dominio público del Estado, teniendo esta Superintendencia competencia para evaluar los actos de administración; asimismo, conforme consta en el asiento D1 de la citada partida, mediante Resolución Suprema n.º 126-79-VC-4400 del 21 de junio de 1979, el ex Ministerio de Vivienda y Construcción, resolvió

afectar en uso “el predio” a favor del Arzobispado de Lima, para que lo destine a la construcción de una capilla.

5. Que, es preciso señalar que “el Arzobispado” tiene la administración de “el predio” mediante la figura jurídica de afectación en uso en aplicación de normas ya derogadas cuando entró 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”) marco normativo 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**

6. 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>3</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 (...)”.

7. 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”;*

8. 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”);

9. 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;

10. 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 0680-2021/SBN-DGPE-SDS del 06 de diciembre de 2021 y el respectivo panel fotográfico (fojas 07 al 09); que sustenta a su vez el Informe de Supervisión n.º 00551-2021/SBN-DGPE-SDS del 10 de diciembre 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 terreno es de forma irregular, con pendiente plana, ubicado en zona urbana y consolidada, la accesibilidad es a través de la Av. Canadá seguida de la Calle Las Violetas, hasta llegar a la Calle la Castellana (vía asfaltada)*

<sup>3</sup> Cabe indicar que dicha disposición legal desarrolla lo dispuesto por el antiguo reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA.

*El predio se encuentra totalmente ocupado por la "Parroquia Nuestra Señora de la Piedad", se encuentra conformada por edificaciones de uno (01) y tres (03) pisos, de material noble, con características religiosas, en buen estado de conservación y con todos los servicios básicos, las cuales cuentan con cinco (05) ingresos que se producen a través de puertas de madera y fierro, un (01) ingreso por la Calle La Capea, tres (03) ingresos por la Calle La Castellana, un (01) ingreso por la Calle Almudena. En la edificación de un (01) piso correspondería al templo de doble altura, por el lado de la Calle La Capea se encuentra un letrero que dice "Parroquia Nuestra Señora de la Piedad"; la edificación de tres (03) pisos al parecer correspondería a la casa parroquial.*

*Al momento de la inspección se procedió a tocar la puerta del predio, donde fuimos atendidas por un señor que no quiso identificarse, a quien se le consultó por el párroco de la Parroquia, informándonos que el padre es de nacionalidad polaca y no se encontraba; asimismo, se le solicitó que nos permita el ingreso a las instalaciones del predio, a fin de realizar la inspección, a lo que nos indicó que no cuenta con autorización para ello, por lo que la información detallada en los párrafos anteriores se efectuó conforme a la visualización desde los exteriores; así también, informó que la "Parroquia Nuestra Señora de la Piedad" se encuentra administrada por el Arzobispado de Lima.*

(...)"

11. Que, adicionalmente con el Informe de Supervisión n.º 00509-2021/SBN-DGPE-SDS, la "SDS" informó que realizada la inspección técnica se dejó constancia de los hechos en el Acta de Inspección n.º 443-2021/SBN-DGPE-SDS del 26 de noviembre de 2021 (foja 11); poniéndose en conocimiento a través del Oficio n.º 01974-2021/SBN-DGPE-SDS del 02 de diciembre de 2021, notificado en la misma fecha, 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, actualmente derogada la Directiva n.º 00003-2021/SBN denominada "Disposiciones para la Supervisión de Predios Estatales", por (en adelante "Directiva de Supervisión");

12. Que, de igual forma la "SDS" señala que mediante el Memorando n.º 03328-2021/SBN-DGPE-SDS del 19 de noviembre 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 02028-2021/SBN-PP del 24 de noviembre de 2021; en el cual, la Procuraduría Pública señaló que no existe proceso judicial que recaiga sobre "el predio";

13. 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;

14. Que, en ese sentido, mediante Oficio n.º 09722-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de diciembre del 2021 (en adelante "el Oficio"), notificado el 23 de noviembre del 2021 (foja 18), 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";

15. Que, además la "SDS" mediante el Oficio n.º 01841-2021/SBN-DGPE-SDS del 22 de noviembre de 2021 solicitó a la Municipalidad Distrital de San Luis, 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**

16. 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;

17. 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:

- 17.1. “El Arzobispado” es una institución religiosa sin fines de lucro, con personería jurídica otorgada en mérito a los artículos 2° y 3° del Decreto Ley n.° 23211 publicado el 25 de julio de 1980, mediante el cual se aprueba el acuerdo suscrito por la Santa Sede y el Estado, asimismo, se encuentra inscrita en la partida n.° 11012332 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.
- 17.2. Asimismo, “el predio” inscrito en la partida n.° 11171401 del Registro de Predios de la Zona Registral n.° IX – Sede Lima, y anotado con CUS n.° 25867, constituye **un bien de dominio público de titularidad del Estado**.
- 17.3. De la inspección realizada por la “SDS” (Ficha Técnica n.° 0680-2021/SBN-DGPE-SDS) se determinó que “el Arzobispado” se encuentra cumpliendo con la finalidad de la afectación en uso otorgada a través de la Resolución Suprema n.° 126-79-VC-5600 del 21 de junio de 1979, ya que, se verificó que el predio se encuentra totalmente ocupado por la “Parroquia Nuestra Señora de la Piedad”, se encuentra conformada por edificaciones de uno (01) y tres (03) pisos, de material noble, con características religiosas, en buen estado de conservación y con todos los servicios básicos

18. 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***

19. Que, en aplicación 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 cual que se computa desde el día siguiente de su notificación;

#### ***Respecto de las obligaciones de la cesión en uso***

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

- 20.1. 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 149° de “el Reglamento”.
- 20.2. Conforme a lo regulado en el segundo párrafo del literal 2 del artículo 161° de “el Reglamento”, los cesionarios presentan a la entidad cedente informes sobre los avances y logros de la ejecución del proyecto, así como respecto al cumplimiento de la finalidad para la cual se otorgó el predio. La resolución que aprueba la cesión en uso establece la periodicidad de los informes; **en ese sentido, “el Arzobispado” deberá remitir anualmente, ante esta Superintendencia, los informes de gestión, respecto al cumplimiento de la finalidad asignada a “el predio”.**

- 20.3. 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**

21. Que, a manera de conocimiento el administrado deberá tener presente cuales son causales de extinción las mismas que encuentran reguladas en el artículo 164° de “el Reglamento”: **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;

22. Que, asimismo, corresponde remitir una copia de la presente resolución a la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN LUIS**, 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;

23. 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”;

24. 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 Resolución n.º 005-2019/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 0126-2022/SBN-DGPE-SDAPE de 09 de febrero del 2022.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO: ADECUAR** la afectación en uso otorgada mediante Resolución Suprema n.º 126-79-VC-5600 del 21 de junio de 1979, a una **CESIÓN EN USO** a favor del **ARZOBISPADO DE LIMA** respecto al predio de 710,00 m<sup>2</sup> que forma parte de un predio de mayor extensión ubicado en las Calles La Capea, La Castellana y La Almudena de la Urbanización Villa Jardín, distrito de San Luis, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida n.º 11171401 del Registro de Predios de Lima, asignado con CUS n.º 25867, **por un periodo de diez (10) años computados desde el día siguiente de su notificación, sujeto a renovación para que continúe destinándolo como capilla.**

**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 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 SAN LUIS**, a fin que tome conocimiento respecto al responsable del cumplimiento de las obligaciones tributarias que se generen sobre el predio.

**SEXTO: REMITIR** copia de la presente resolución al Registro de Predios de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima, para su inscripción correspondiente.

**SÉPTIMO:** Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

Visado por:

**SDAPE**

**SDAPE**

**Firmado por:**

**SUBDIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL**