

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0189-2022/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 8 de marzo del 2022

**VISTO:**

El Expediente n.º 147-2022/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 500,00 m<sup>2</sup> que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en la Calle Los Cedros y Los Alamos de la Urbanización Alto de Los Ficus – Localización Puente Sector 2, en el distrito Santa Anita, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º 11586491 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.º IX - Sede Lima, anotado con CUS n.º 26086 (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 00238-2022/SBN-DGPE-SDS del 31 de enero del 2022 (foja 1), la Subdirección de Supervisión (en adelante la “SDS”) remitió el Informe de Supervisión n.º 00009-2022/SBN-DGPE-SDS del 25 de enero del 2022 (fojas 2 al 7), 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 11586491 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.º IX - Sede Lima, se advierte, en el asiento C1, (fojas 21), que el titular registral de “el predio” es el Estado Peruano el mismo que fue adquirido en calidad de aporte reglamentario proveniente de la Urbanización Alto de Los Ficus, en virtud de la Resolución de Alcaldía n.º 082 del 14 de febrero del 1977 emitida por el Consejo Provincial de Lima;

5.- Que, mediante Resolución Suprema n.º 231-77-VC-4400 del 29 de setiembre de 1977, emitida por el entonces Ministerio de Vivienda y Construcción, (en adelante “la Resolución”), se resolvió afectar en uso “el predio” en favor del Arzobispado de Lima (en adelante “el Arzobispado”) con la finalidad que se destine a la construcción de un Centro Parroquial. **Cabe indicar que en la citada resolución no se consignó el plazo alguno en el derecho otorgado;**

6.- 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 la citadas normas debían ser adecuadas;

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>[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 (...);”

8.- Que, el literal b) de la citada Segunda Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”, 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 Arzobispado” cumple con la finalidad para el cual se le otorgó; producto de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica n.º 0703-2021/SBN-DGPE-SDS del 21 de diciembre del 2021 y el respectivo Panel Fotográfico (fojas 07 al 08); que sustenta a su vez el Informe de Supervisión n.º 00009-2022/SBN-DGPE-SDS del 25 de enero del 2022 (fojas 02 al 07), 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 regular, con pendiente plana, ubicado en zona urbana y consolidada, la accesibilidad es a través de la Av. Los Eucaliptos, hasta llegar al Jirón Los Cedros (vía asfaltada).*

*El predio se encuentra totalmente ocupado por una edificación de un (01) piso y una edificación de tres (03) pisos, ambas en buen estado de conservación y con todos los servicios básicos, las cuales cuentan con cuatro (04) ingresos que se producen a través de puertas de fierro, dos (02) ingresos por el Jr. Los Cedros, dos (02) ingresos por Jr. Los Álamos; en cuyo interior de la edificación de un (01) piso correspondería al templo de doble altura, que cuenta con un altar, sillas largas, todas alineadas y mirando hacia el altar y al costado de la puerta de ingreso principal existe una escalera que conduce a un balcón; asimismo, en la parte externa correspondiente al frente, existe una placa que dice “Capilla Sagrada Familia”, también se observa la torre y el campanario. Al interior de la edificación de tres (03) pisos se pudo observar el despacho parroquial, secretaria que se encuentra en remodelación, una puerta de fierro y vidrio que se encontraba cerrada y que conduciría a oficinas, una escalera que conduce al segundo y tercer piso donde se encontrarían ambientes para oficinas a las que no pudimos acceder por encontrarse cerrada.*

*Cabe indicar que, durante la inspección estuvo presente el señor Wilson Farro Gonzales con DNI n.º 10038505, quien se identificó como la persona encargada del mantenimiento de la Capilla Sagrada Familia y nos mostró algunos de los ambientes antes descrito y los otros ambientes cerrados no contaba con las respectivas llaves; asimismo, nos mencionó que brindan servicios religiosos (matrimonios, bautizos y confesiones, entre otros) los cuales se encuentran limitados por la pandemia; así también, nos puso en contacto telefónico con el Padre Santos Quispe Malayay, con DNI n.º 17617457, quien dijo ser el padre encargado de la capilla, el cual nos informó que la capilla se encuentra bajo la administración de la Diócesis de Chosica y que se vienen desarrollando misas virtuales y presenciales de lunes a sábado a las 7:00 p.m., con los respectivos protocolos al 80% de aforo, según las disposiciones dictadas por el gobierno*

*Finalmente, se deja constancia que el señor Wilson Farro Gonzales, no suscribió la presente acta.”*

12.- Que, de igual forma la “SDS” señala que mediante Memorando n.º 03507-2021/SBN-DGPE-SDS del 06 de diciembre del 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 02099-2021/SBN-PP del 07 de diciembre del 2021; en el cual, la Procuraduría Pública señaló que no existe proceso judicial que recaiga sobre “el predio”;

13.- Que, asimismo la “SDS” mediante el Oficio n.º 2002-2021/SBN-DGPE-SDS del 06 de diciembre de 2021, notificado en la misma fecha, solicitó a la Municipalidad Distrital de Santa Anita, remita información respecto al cumplimiento del pago de los tributos municipales que afectan a “el predio” dentro del término de diez (10) hábiles de notificado; sin obtener respuesta;

14.-Que, además la “SDS” mediante el Oficio n.º 02023-2021/SBN-DGPE-SDS del 9 de diciembre del 2021, notificado la misma fecha en el buzón electrónico, se solicitó a “el Arzobispado”, información en relación al cumplimiento de la finalidad asignada, así como de las obligaciones que emana del acto administrativo en uso que tiene su favor, otorgándole el plazo de diez (10) días; hábiles de notificado el presente, pese haberse cumplido el plazo no se obtuvo sin respuesta;

15.- Que, la “SDS” mediante el Oficio n.º 02079-2021/SBN-DGPE-SDS del 15 de diciembre del 2021, notificado la misma fecha en el buzón electrónico, remitió a “el Arzobispado” copia del Acta de Inspección n.º 463-2021/SBN-DGPE-SDS a fin de dar cumplimiento a lo señalado en el literal i), 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 por la Directiva n.º 00003-2021/SBN denominada “Disposiciones para la Supervisión de Predios Estatales aprobada mediante Resolución n.º 0104-2021/SBN del 11 de noviembre del 2021, (en adelante “Directiva de Supervisión”);

16.- 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;

17.- Que, en ese sentido, mediante Oficio n.º 0592-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 3 de febrero del 2022 (en adelante “el Oficio”), notificado el 03 de febrero del 2022 a las 19:05 horas conforme la constancia de notificación electrónica (fojas 28), 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”;

### ***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 Arzobispado” es una institución religiosa sin fines de lucro, ello, conforme lo establecido el artículo 2 del decreto Ley n.º 23211, “La Iglesia Católica en el Perú continua gozando de la personería jurídica de carácter público, con plena capacidad y libertad para la adquisición y disposición de bienes, así como para recibir ayudas del exterior”; en ese mismo sentido el artículo 3º dispone que “Gozan también de personería jurídica y capacidad jurídica las Conferencia Episcopal Peruana, los Arzobispados, Obispos, Prelaturas y Vicariatos Apostólicos existentes y los que posteriormente puede creas en la Santa Sede”.

19.2 Asimismo, “el predio” está inscrito en la partida n.º 11586491 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.º IX - Sede Lima, anotado con CUS n.º 26086 constituye **un bien de dominio público del Estado, toda vez que, fue adquirido en calidad de aporte reglamentario.**

19.3 De la inspección realizada por la SDS (Ficha Técnica n.º 0703-2021/SBN-DGPE-SDS) se determinó que “el Arzobispado” se encuentra cumpliendo con la finalidad de la afectación en uso otorgada, puesto que, se observó entre otros, que sobre “el predio” funciona una edificación destinada a fines religiosos (centro parroquial).

19.4 También, se debe indicar que “el predio” tiene la condición de bien de dominio público adquirido en calidad de aporte reglamentario, cuyo uso no desnaturaliza el normal funcionamiento del uso público.

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

#### ***Respecto del plazo de la cesión en uso***

21.- Que, mediante Resolución Suprema n.º 231-77-VC-4400 del 29 de setiembre de 1977, emitida por el entonces Ministerio de Vivienda y Construcción, se resolvió afectar en uso “el predio” en favor del Arzobispado de Lima no consignó plazo alguno;

22.- Que, no obstante, a lo dispuesto en el 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, el mismo que se computa desde el día siguiente de su notificación;**

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

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

23.1 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”;

23.2 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 los informes de gestión, ante esta Superintendencia, respecto al cumplimiento de la finalidad asignada a “el predio”;**

23.3 De igual forma, “el Arzobispo” 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;

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

24.- Que, a manera de conocimiento el administrado deberá tener presente cuales son las causales de extinción se encuentran reguladas en el artículo 164º de “el Reglamento” y son las siguientes: **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 163º 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;

25.- Que, asimismo, corresponde remitir una copia de la presente resolución a la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA ANITA** 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;

26.- 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”;

27.- 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 Resolución n.º 0005-2022/SBN y el Informe Técnico Legal n.º 231-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de marzo del 2022;

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO: ADECUAR** la afectación en uso otorgada mediante Resolución Suprema n.º 231-77-VC-4400 del 29 de setiembre del 1977, a una **CESIÓN EN USO** a favor del **ARZOBISPADO DE LIMA**, respecto al predio de 500,00 m<sup>2</sup> que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en la Calle Los Cedros y Los Alamos de la Urbanización Alto de Los Ficus – Localización Puente Sector 2, en el distrito Santa Anita, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º 11586491 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.º IX - Sede Lima, anotado con CUS n.º 26086, **por un período de diez (10) años computados desde el día siguiente de la notificación de la presente resolución el mismo que puede ser renovado con la finalidad de que se siga destinando 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, de corresponder, 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 SANTA ANITA**, 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 Oficina Registral de Lima, 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:**

**PROFESIONAL SDAPE**

**PROFESIONAL 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.