



RESOLUCIÓN N° 0307-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 6 de abril del 2022

VISTO:

El Expediente n.º 1608-2021/SBNSDAPE, que sustenta el **PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA LA ADECUACIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO A UNA CESIÓN EN USO** a favor de la **DIÓCESIS DE CARABAYLLO**, respecto al predio de 3 000,00 m², que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en la avenida 2, Mz. E' Segunda Etapa, Sector "A" de la Urbanización San Felipe, distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º 42754862 del Registro de Predios de Lima, asignado con CUS n.º 26162 (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 Estatales¹ (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 Estatales² (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 03680-2021/SBN-DGPE-SDS del 20 de diciembre del 2021 (foja 1), la Subdirección de Supervisión (en adelante la "SDS") remitió el Informe de Supervisión n.º 00554-2021/SBN-DGPE-SDS del 16 de diciembre del 2021 (fojas 2 al 6), con el cual solicita a esta Subdirección evalúe la adecuación de la afectación en uso otorgada a favor del **DIÓCESIS DE CARABAYLLO** (en adelante, "la Diócesis") a las normas establecidas en "el Reglamento";

4. Que, revisado los antecedentes registrales de la partida n.º 42754862 del Registro de Predios de Lima, se advierte que el Estado Peruano es el titular registral de "el predio"; el cual fue adjudicado a favor del Estado como consecuencia del 2% del aporte reglamentario de la Habilitación Urbana de la Urbanización San Felipe Segunda Etapa, ello en virtud de la Resolución Ministerial n.º 0445-72-VI-DU del 13 de marzo de 1972, expedido por el entonces Ministerio de Vivienda y Construcción; por lo que, constituye un bien de dominio público del Estado el cual esta Superintendencia tiene competencia para evaluar los

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.

actos de administración;

5. Que, mediante Resolución Suprema n.º 527-72-VI-1 del 29 de agosto de 1972, el entonces Ministerio de Vivienda y Construcción dispuso la afectación en uso de “el predio” a favor del Arzobispado de Lima, con la finalidad que lo destine a la construcción de un **Centro Parroquial**. Posteriormente, mediante Resolución n.º 173-2011/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de junio de 2011 (en adelante, la “Resolución”), emitida por la SDAPE, se dispuso la modificación del artículo 2º de la Resolución Suprema n.º 527-72-VI-1, afectándose en uso “el predio” a favor de “la Diócesis”. Cabe indicar que en resoluciones no se consignó plazo alguno;

6. Que, es preciso señalar que “la Diócesis” tiene la administración de “el predio” mediante la figura jurídica de afectación en uso, en aplicación de normas 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;

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 Transitoria³ 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, 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 “la Diócesis” cumple con la finalidad para el cual se le otorgó; producto de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica n.º 0614-2021/SBN-DGPE-SDS del 04 de noviembre de 2021 y el respectivo Panel Fotográfico; que sustenta a su vez el Informe de Supervisión n.º 00554-2021/SBN-DGPE-SDS del 16 de diciembre del 2021 (fojas 2 al 6) en el que se concluyó que “la Diócesis” viene

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

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, presenta una topografía plana y se encuentra en zona urbana consolidada, cuya accesibilidad es por la Av. Lima seguida de la calle Cajamarca (vía asfaltada).

El predio se encuentra totalmente ocupado por la parroquia franciscana “Santa María de Jesús” con edificaciones de dos (02) y tres (03) pisos de material noble en buen estado de conservación con todo los servicios básicos, con ingresos ubicados frente a la calle Cajamarca y la Av. San Felipe, en cuyo interior se pudo observar ambientes con el uso de oficinas administrativas, auditorio, depósitos, sala de reuniones, 02 iglesias (una iglesia ubicada en el sótano y otra iglesia ubicada en el primer piso) y una casa parroquial (contando con salas de reuniones, sala de orientación vocacional, cocina, biblioteca, servicios higiénicos y habitaciones sacerdotales), también se pudo apreciar un estacionamiento vehicular y un patio con una pequeña pileta, veredas y bancas de concreto enchapadas de mayólicas.

Al momento de la inspección se ubicó al señor Percy Alfredo García Salinas, con DNI n.º 43938153, quien se identificó como administrador de la parroquia franciscana “Santa María de Jesús”, quien nos permitió el ingreso y nos mostró todos los ambientes del predio, asimismo nos manifestó que la referidas iglesias están funcionando con el aforo limitado y tomando todas las medidas de bioseguridad, siendo el párroco de la misma el sr. Miguel Águila Cruz con DNI n.º 40828771, quien se encontraba presente, pero no nos brindó mayor información. Finalmente, el señor Percy Alfredo García Salinas nos indicó que la administración de la referida parroquia está a cargo de la Diócesis de Carabayllo

12. Que, adicionalmente con el Informe de Supervisión n.º 00554-2021/SBN-DGPE-SDS, la “SDS” informó que realizada la inspección técnica se dejó constancia de los hechos en el Acta de Inspección n.º 396-2021/SBN-DGPE-SDS del 25 de octubre de 2021; poniéndose en conocimiento mediante Oficio n.º 01720-2021/SBN-DGPE-SDS del 28 de octubre de 2021, notificado a “la Diócesis”, conforme a lo establecido en el inciso i) del numeral 7.2.1.4 de la Directiva de Supervisión;

13. Que, de igual forma la “SDS” señala que mediante el Memorando n.º 03137-2021/SBN-DGPE-SDS del 29 de octubre 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 01888-2021/SBN-PP del 03 de noviembre de 2021; en el cual, la Procuraduría Pública señaló que no existe proceso judicial que recaiga sobre “el predio”;

14. Que, asimismo la “SDS” señaló que a través del Oficio n.º 01675-2021/SBN-DGPE-SDS del 22 de octubre de 2021, aclarado mediante Oficio n.º 01825-2021/SBN-DGPE-SDS del 18 de noviembre de 2021, notificó a la Municipalidad Distrital de Comas, solicitándole información respecto al cumplimiento del pago de los tributos correspondientes a “el predio”;

15. Que, se ha verificado de acuerdo al informe de “SDS” que los derechos otorgados a “la Diócesis” bajo la institución de afectación en uso fueron aprobados con anterioridad de “el D.S. 007-2008-VIVIENDA”; asimismo, se advierte el cumplimiento de la finalidad asignada a “el predio”, razón por la cual, esta Subdirección cuenta con el marco normativo habilitante para adecuar el derecho de afectación en uso otorgada;

16. Que, en ese sentido, mediante Oficio n.º 00835-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de febrero del 2022 (en adelante “el Oficio”), notificado conforme a la constancia de notificación de la misma fecha, se procedió a comunicar a “la Diócesis”, 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

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. “La Diócesis”, cuenta con personería jurídica inscrita en la partida n.º 03024591 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima.
- 18.2. De la inspección realizada por la SDS (Ficha Técnica n.º 0614-2021/SBN-DGPE-SDS) se determinó que “la Diócesis” se encuentra cumpliendo con la finalidad de la afectación en uso otorgada, puesto que, se observó que “el predio” se encuentra totalmente ocupado por la parroquia franciscana “Santa María de Jesús”.
- 18.3. Asimismo, “el predio” inscrito en la partida n.º 42754862 del Registro de Predios de Lima y anotado con CUS n.º 26162, constituye **un bien de dominio público** del Estado, el cual es compatible con el uso que se viene brindando por lo que no desnaturaliza el normal funcionamiento del uso dominio público.

19. 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 Diócesis”; 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, no obstante, a lo dispuesto en considerando anterior y en aplicación 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

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

- 21.1. 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”.
- 21.2. 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 Diócesis” deberá remitir anualmente los informes de gestión, ante esta Superintendencia, respecto al cumplimiento de la finalidad asignada a “el predio”.

- 21.3. De igual forma, “la Diócesis” tiene la obligación, en caso se genere, 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

22. 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;

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

24. 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”;

25. Que, asimismo, corresponde remitir una copia de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que evalúe las acciones de su competencia;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley n.° 29151”, “el Reglamento”, “ROF de la SBN”, “la Directiva”, la Resolución n.° 0009-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.° 0349-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de marzo de 2022;

SE RESUELVE:

PRIMERO: ADECUAR la afectación en uso otorgada mediante Resolución Suprema n.° 527-72-VI-1 del 29 de agosto de 1972, modificada por la Resolución n.° 173-2011/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de junio de 2011, a una **CESIÓN EN USO** a favor la **DIÓCESIS DE CARABAYLLO**, respecto al predio de 3 000,00 m², que forma parte de un predio de mayor extensión ubicado en la avenida 2, Mz. E' Segunda Etapa, Sector “A” de la Urbanización San Felipe, distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.° 42754862 del Registro de Predios de Lima, asignado con CUS n.° 26162, por un periodo de diez (10) años computados desde el día siguiente de su notificación, sujeto a renovación para que continúe siendo destinado al funcionamiento de un Centro Parroquial.

SEGUNDO: La cesión en uso descrita en el artículo precedente queda condicionada a que la **DIÓCESIS DE CARABAYLLO** 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 **DIÓCESIS DE CARABAYLLO** cumpla, en caso corresponda, 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 COMAS**, 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), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

Visado por:

SDAPE

SDAPE

Firmado por:

SUBDIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL