

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0960-2021/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 7 de octubre del 2021

**VISTO:**

El Expediente n.º 978-2021/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo para la **ADECUACIÓN de la afectación EN USO A UNA CESIÓN EN USO** a favor de la **ORDEN DE AGUSTINOS RECOLETOS**, respecto al predio de 1 845, 10 m<sup>2</sup>, constituido por los Lotes 3, 4 y 5, Manzana D, Urbanización El Rosedal en el distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º 41354771 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.º IX – Sede Lima y asignado con CUS n.º 25496 (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 02218-2021/SBN-DGPE-SDS del 10 de agosto del 2021 (foja 01), la Subdirección de Supervisión (en adelante la “SDS”) remitió el Informe de Supervisión n.º 00337-2021/SBN-DGPE-SDS del 06 de agosto del 2021 (fojas 02 al 06), con el cual solicita a esta Subdirección evalúe la adecuación de la afectación en uso otorgada a favor del **ORDEN DE AGUSTINOS RECOLETOS** (en adelante, “la Orden”) a las normas establecidas en “el Reglamento”;
4. Que, revisado los antecedentes registrales de la partida n.º 41354771 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Lima, Zona Registral n.º IX – Sede Lima, se advierte, en el asiento 1 del Tomo 985, foja 456, trasladado al asiento C1, que el titular registral de “el predio” es el Estado;

5. Que, asimismo de la revisión de los antecedentes administrativos que obran en esta Superintendencia se advierte que “el predio” fue transferido a favor del Estado como resultado del 2% correspondiente al aporte reglamentario de la Urbanización el Rosedal, el mismo que fue adjudicado a favor del Estado, refrendado mediante Escritura Pública del 07 de febrero de 1958, otorgado ante Notario Público de Lima; 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 D00001 y D00002 de la partida n.º 41354771 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Lima, Zona Registral n.º IX – Sede Lima, mediante Resolución Suprema n.º 36 del 03 de junio de 1958, emitida por el ex Ministerio de Hacienda y Comercio se resolvió afectar en uso “el predio” a favor de la Orden de Padres Agustinos Recoletos, con la finalidad que sea destinado a la construcción de una iglesia, residencia y servicio 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;

7. Que, 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**

8. 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 otorgo el predio, para lo cual se adecúan, de oficio, mediante resolución aprobada por el titular o competente (...)”.

9. 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”;*

10. 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”);

11. 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;

12. 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 “la Orden” cumple con la finalidad para el cual se le otorgó; producto de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica n.º 0367-2021/SBN-DGPE-SDS del 30 de julio de 2021 y el respectivo Panel Fotográfico (fojas 7 al 09); que sustenta a su vez el Informe de Supervisión n.º 00337-2021/SBN-DGPE-SDS del 06 de agosto del 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:

(...)

*“De la inspección in situ, se observa que el predio se encuentra completamente ocupado por la Parroquia Santa Rita de Casia – Agustinos Recoletos, conformada por construcciones de material noble, de uno a tres pisos, rodeada por un cerco de rejas de metal; en el interior se observaron diversos ambientes asignados al uso de iglesia, casa parroquial, salones parroquiales, despacho parroquial, capilla del santísimo y un patio central con jardines, todo en buen estado de conservación.*

*Nos entrevistamos con el Padre Ignacio Reinares Pablo, con C.E. N° 000177663, quien declaró ser el Párroco de la Parroquia Santa Rita de Casia de Miraflores, conforme al documento que exhibe, emitido por el Arzobispado de Lima. Asimismo, nos permitió el ingreso y explicó que antes del Estado de Emergencia se brindaban diversos servicios parroquiales, como misas con el aforo completo, confesiones, grupos parroquiales y otros. Actualmente la iglesia funciona con el aforo reducido, con misas todos los días y en diversos horarios, además hacen el acopio y recepción de diversas donaciones y víveres que luego son transportados todos los días sábados a las personas de escasos recursos de Villa María del Triunfo y Villa El Salvador.*

*Cabe agregar, que según declaración del padre Ignacio Reinares Pablo es miembro de la Orden de Agustinos Recoletos.”*

(...)

13. Que, adicionalmente con el Informe de Supervisión n.º 00337-2021/SBN-DGPE-SDS, la “SDS” informó que realizada la inspección técnica se dejó constancia de los hechos en el Acta de Inspección n.º 0257-2021/SBN-DGPE-SDS del 21 de julio de 2021 (foja 10); poniéndose en conocimiento in situ a “la Orden” los hechos encontrados, 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”);

14. Que, de igual forma la “SDS” señala que mediante el Memorando n.º 01964-2021/SBN-DGPE-SDS del 15 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 01207-2021/SBN-PP del 16 de julio de 2021; en el cual, la Procuraduría Pública señaló que no existe proceso judicial que recaiga sobre “el predio”;

15. 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;

16. Que, en ese sentido, mediante Oficio n.º 07931-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de setiembre del 2021 (en adelante “el Oficio”), notificado el 28 de septiembre del 2021, conforme consta en el cargo de “el Oficio” (foja 22), 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**

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 Orden” es una **institución religiosa sin fines de lucro**, con personería jurídica otorgada en mérito a los artículos 2º y 3º del Decreto Ley n.º 23211 publicado el 25 de julio de 1980, mediante el cual se aprueba el acuerdo suscrito por la Santa Sede y el Estado. Además, consta inscrita en la partida n.º 03024364 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.º IX – Sede Lima.

**18.2** Asimismo, “el predio” inscrito en la partida n.º 41354771 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.º IX – Sede Lima, y anotado con CUS n.º 25496, constituye **un bien de dominio público de titularidad** del Estado;

**18.3** De la inspección realizada por la SDS (Ficha Técnica n.º 0367-2021/SBN-DGPE-SDS) se determinó que “la Orden” se encuentra cumpliendo con la finalidad de la afectación en uso otorgada con Resolución Suprema n.º 36 del 03 de junio del 1958, puesto que, de la inspección inopinada se evidenció que el “Predio” se encuentra completamente ocupado por la “Parroquia Santa Rita de Casia – Agustinos Recoletos”, con construcciones de material noble, de uno y tres niveles, en cuyo interior se observaron diversos ambientes asignados al uso de iglesia, casa parroquial, salones parroquiales, despacho parroquial, capilla del santísimo y un patio central con jardines, todo en buen estado de conservación.

19. Que, en tal contexto, “la Orden” ha demostrado que viene cumpliendo con la finalidad para la cual afectado 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 “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**

20. Que, la Resolución Suprema n.º 36 del 03 de junio del 1958, 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;

21. 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**

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

**22.3** De igual forma, “la Orden” 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, 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**

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 Miraflores, 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;

25. 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 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.° 1157-2021/SBN-DGPE-SDAPE de 05 de octubre de 2021.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO: ADECUAR** la afectación en uso otorgada mediante Resolución Suprema n.° 36 del 03 de junio del 1958, a una **CESIÓN EN USO** a favor del **ORDEN DE AGUSTINOS RECOLETOS** respecto al predio de 1 845, 10 m<sup>2</sup>, constituido por los Lotes 3, 4 y 5, Manzana D, Urbanización El Rosedal en el distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.° 41354771 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.° IX – Sede Lima y asignado con CUS n.° 25496, por un periodo de diez (10) años computados desde el día siguiente de su notificación, sujeto a renovación para que continua destinándolo a templo y salón parroquial.

**SEGUNDO:** La cesión en uso descrita en el artículo precedente queda condicionada a que el **ORDEN DE AGUSTINOS RECOLETOS** 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 DE AGUSTINOS RECOLETOS** cumpla, de corresponder, 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 MIRAFLORES**, 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 autenticada de la presente resolución al Registro de Predios de la Oficina Registral del 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.

(dcj)