

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0964-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 7 de octubre del 2021

VISTO:

El Expediente n.º 1057-2021/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 400,00 m² que forma parte un predio estatal de mayor extensión, ubicado en la intersección de las calles Los Amarus y Las Grosellas, constituido por el lote 1 manzana 138 de la Urbanización Popular Las Flores, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Ica, inscrito en la partida n.º 11539381 del Registro de Predios de Lima de Zona Registral n° IX -Sede Lima, con CUS n.º 26148 (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 43° y 44° 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 02449-2021/SBN-DGPE-SDS del 02 de septiembre del 2021 (foja 1), la Subdirección de Supervisión (en adelante la “SDS”) remitió el Informe de Supervisión n.º 00395-2021/SBN-DGPE-SDS del 27 de agosto del 2021 (folios 2 al 6), 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 11539381 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima Zona Registral n° IX-Sede Lima (folios 22 a 23), se advierte que en el asiento C1, consta inscrito como titular registral de “el predio”, el Estado Peruano.
5. Que, asimismo, se advierte que “el predio” es un predio de dominio público puesto que fue adjudicado en calidad de aporte reglamentario de la Primera Etapa de la Urbanización “Las Flores” a favor del Estado, en mérito a las Resoluciones de Alcaldía n.º 3027 y 407 del 15 de agosto de 1983 y 11 de marzo de 1988 respectivamente (folios 16 a 22), ambas emitidas por la Municipalidad Metropolitana de Lima; **por lo que, constituye un bien de dominio público del Estado el cual esta Superintendencia tiene competencia para evaluar los actos de administración.**

6. Que, asimismo conforme consta en el asiento D00002 de la partida 11539381 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima Zona Registral n° IX-Sede Lima, mediante Resolución Suprema n.° 088-84-VC-5600 del 19 de junio de 1984 (en adelante, "la Resolución") a folios 15, emitida por el ex Ministerio de Vivienda (hoy Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento), se resolvió afectar en uso "el predio" a favor de "el Arzobispado", con la finalidad que sea destinado a la construcción de una Iglesia, en mérito a lo dispuesto en el derogado Reglamento de Administración de la Propiedad Fiscal aprobado con Decreto Supremo n.° 025-78-VC (en adelante el "D.S. 025-78-VC"); cabe precisar que, no se indicó el plazo para su ejecución.
7. Que, de acuerdo a lo señalado se observa que, durante la vigencia del "D.S. 025-78-VC" se dispuso en el artículo 67° y siguientes, que la figura de afectación en uso de predios estatales podía ser otorgada favor de las Reparticiones del Estado y de los Concejos Municipales, para el funcionamiento de sus dependencias y/o a favor de instituciones particulares que desempeñan una labor que signifique una colaboración con la función social del Estado, y sea aprobado mediante resolución suprema.
8. 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; en este sentido, el "D.S. 025-78-VC" fue derogado por el artículo 2° del Decreto Supremo n.° 154-2001-EF y sus modificatorias, el cual fue derogado cuando entro en vigencia la Ley n.° 29151 y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.° 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.
9. 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 otorgó el predio, para lo cual se adecúan, de oficio, mediante resolución aprobada por el titular o competente (...)".
10. 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".*
11. 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").
12. 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.
13. 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.° 0444-2021/SBN-DGPE-SDS del 25 de agosto de 2021 y el respectivo Panel Fotográfico (folio 7 a 8); que sustenta a su vez el Informe de Supervisión n.° 00395-2021/SBN-DGPE-SDS del 27 de agosto de 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:

(...)

De la inspección in situ, se pudo observar que el predio está ocupado por la "Capilla San Martín de Porres", conformada por una construcción de material noble, de hasta 03 pisos, con acceso principal a través de una reja de metal, con características religiosas. No se pudo tener acceso al predio, pese a las llamadas reiteradas a la puerta.

Desde el exterior se observa un patio con piso de cemento, en las paredes hay varios carteles, entre ellos, una pizarra en la que se indica que se realizó una misa el domingo 15 de agosto, así como, un informe económico, una lista de donaciones recibidas y otros. Además, se ven dos placas conmemorativas de la Capilla San Martín de Porres que habrían sido colocadas recientemente (03 de mayo de 2021). Nos entrevistamos con uno de los vecinos de la zona (quien no quiso identificarse), indicando que desde hace dos semanas se viene celebrando misas los días domingos, con un aforo limitado y que regularmente no se encuentra nadie, solo los fines de semana hay personal.”

14. Que, adicionalmente con el Informe de Supervisión n.º 00395-2021/SBN-DGPE-SDS, la “SDS” informó que realizada la inspección técnica se dejó constancia de los hechos en el Acta de Inspección n.º 330-2021/SBN-DGPE-SDS del 16 de agosto de 2021; poniéndose en conocimiento mediante Oficio n.º 01372-2021/SBN-DGPE-SDS del 20 de agosto de 2021, notificado vía courier a “el Arzobispado”, cuyo cargo obra a folios 12, conforme a lo establecido en el inciso i) del numeral 7.2.1.4 de la Directiva de Supervisión.

15. Que, de igual forma la “SDS” señala que mediante el Memorando n.º 02193-2021/SBN-DGPE-SDS del 05 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 01360-2021/SBN-PP del 11 de agosto de 2021; en el cual, la Procuraduría Pública señaló que existe un proceso judicial ya concluido “el predio”.

16. Que, asimismo la “SDS” señaló que a través del Oficio n.º 01307-2021/SBN-DGPE-SDS del 01 de agosto de 2021 (folios 10), notificó a la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho solicitándole información respecto al cumplimiento del pago de los tributos correspondientes a “el predio”; sin embargo, no se obtuvo respuesta a la fecha.

17. Que, la “SDS” señaló que a través del Oficio n.º 01316-2021/SBN-DGPE-SDS del 12 de agosto de 2021 (folio 12), solicitó información a “el Arzobispado”, respecto del cumplimiento de la finalidad asignada, así como de las obligaciones que emanen del acto administrativo de afectación en uso otorgada a su favor, otorgándole el plazo de 10 (diez) días”; sin embargo, no se obtuvo respuesta a la fecha.

18. 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.

19. Que, en ese sentido, mediante Oficio n.º 07753-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de septiembre del 2021 (en adelante “el Oficio”), notificado el 22 de septiembre del 2021, conforme consta en el cargo de “el Oficio” (folios 30), 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

20. 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.

21. 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:

21.1 “El Arzobispado” es **una institución religiosa sin fines de lucro**, siendo que, mediante el Decreto Ley n.º 23211, se aprobó el Acuerdo entre la Santa Sede y la Republica del Perú, y se estableció en los artículos 2º y 3º que la Iglesia Católica en el Perú goza de personería jurídica de carácter público, con plena capacidad y libertad para la adquisición y disposición de bienes, así como para recibir ayudas del exterior, gozando de dicha personería y capacidad jurídica. Asimismo, “el Arzobispado” cuenta con personería jurídica inscrita en la partida n.º 11012332 del Registro de Personas Jurídicas de Lima (folios 24 a 26), y se encuentra inscrita en la SUNAT con Registro Único Contribuyente - RUC n.º 20139538561 (folios 26 a 27).

21.2 Asimismo, “el predio” inscrito en la partida n.º 11012332 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.º IX– Sede Lima y anotado con CUS n.º 26148, constituye **un bien de dominio público** del Estado.

21.3 De la inspección realizada por la SDS (Ficha Técnica n.º 0444-2021/SBN-DGPE-SDS) se determinó que “el Arzobispado” se encontraría cumpliendo con la finalidad de la afectación en uso otorgada con “la Resolución”, puesto que, se observó que “el predio” se encuentra ocupado por la “Capilla San Martín de Porres”, conformado por construcción de material noble de hasta tres pisos, en el celebran misas para el público; por lo que, se determinó que la finalidad otorgada sobre “el predio” no desnaturaliza ni obstaculiza el funcionamiento del uso o servicio público.

22. 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 cumple con los presupuestos establecidos en la Segunda Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”.

Respecto del plazo de la cesión en uso

23. Que, “la Resolución”, 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”, estableció que el plazo de duración de la afectación en uso es indeterminado.

24. 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

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

25.1 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”.

25.2 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”.**

25.3 De igual forma, “el Arzobispado” 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, 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 “el Arzobispado” 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

26. Que, ahora bien, las causales de extinción se encuentran reguladas en el artículo 164º 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.

27. Que, asimismo, corresponde remitir una copia de la presente resolución a la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN JUAN DE LURIGANCHO**, 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.

28. Que, cabe precisar que mediante información proporcionada por los profesionales técnicos de esta Subdirección se advierte que, revisada las bases gráficas no recaen procesos judiciales respecto a “el predio” (folios 28).

29. 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 Directiva”, la Resolución n.º 005-2019/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 1173-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de octubre de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO: ADECUAR la afectación en uso otorgada mediante Resolución Suprema n.º 088-84-VC-5600 del 19 de junio de 1984, a una **CESIÓN EN USO** a favor del **ARZOBISPADO DE LIMA** respecto al predio de 400,00 m² que forma parte un predio estatal de mayor extensión, ubicado en la intersección de las calles Los Amarus y Las Grosellas, constituido por el lote 1 manzana 138 de la Urbanización Popular Las Flores, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Ica, inscrito en la partida n.º 11539381 del Registro de Predios de Lima de Zona Registral n.º IX -Sede Lima, con CUS n.º 26148.

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.

CUARTO: Disponer que el **ARZOBISPADO DE LIMA** cumpla, de corresponder, con las obligaciones descritas en el vigésimo quinto considerando de la presente resolución.

QUINTO: COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que procedan conforme a sus atribuciones.

SEXTO: REMITIR copia de la presente resolución a la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN JUAN DE LURIGANCHO**, 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 séptimo considerando de la presente resolución.

SEPTIMO: REMITIR copia autenticada de la presente resolución al Registro de Predios de Lima de Zona Registral n.º IX -Sede Lima, para su inscripción correspondiente.

Comuníquese 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.° 019-2019-VIVIENDA, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019.

[2] Aprobado por el Decreto Supremo n.° 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.° 007-2008-VIVIENDA. (abm)