

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0461-2022/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 19 de mayo del 2022

**VISTO:**

El Expediente n.º 1216-2021/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo para la **ADECUACIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO A UNA CESIÓN EN USO** a favor del **OBISPADO DE CARABAYLLO**, respecto al predio de 2 004, 65 m<sup>2</sup>, ubicado en el Jirón Cajahuamán s/n, constituido por el Lote 27, manzana "A" de la Urbanización "El Trébol" Cuarta Etapa, distrito de Los Olivos, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º 44254352 del Registro de Predios de Lima, asignado con CUS n.º 26458 (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 (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 (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 02677-2021/SBN-DGPE-SDS del 22 de setiembre de 2021 (foja 1), la Subdirección de Supervisión (en adelante la "SDS") remitió el Informe de Supervisión n.º 00438-2021/SBN-DGPE-SDS del 20 de setiembre del 2021, con el cual solicita a esta Subdirección evalúe la adecuación de la afectación en uso otorgada a favor de la **OBISPADO DE CARABAYLLO** (en adelante, "el Obispado") a las normas establecidas en "el Reglamento";

4. Que, de la revisión de los antecedentes registrales y administrativos de "el predio" corresponde a un predio estatal de dominio público, adjudicado a favor del Estado como resultado del aporte reglamentario proveniente del proceso de Habilitación Urbana de la Cuarta Etapa de la Urbanización "El Trébol" aprobada mediante Resolución n.º 5576-78-DGIU-DDU/CPL del 20 de setiembre de 1978, inscrito en el asiento C1 de la partida n.º 44254352 del Registro de Predios de Lima; en consecuencia, esta

Superintendencia es competente para evaluar el acto de administración solicitado;

5. Que, además, mediante Resolución n.º 048-2002/SBN-GO-JAD del 03 de julio de 2002 (en adelante “la Resolución”), emitida por la entonces Jefatura de Adjudicaciones de esta Superintendencia, se resolvió afectar en uso “el predio” a favor de “el Obispado” para que lo destine al funcionamiento de una capilla, posta médica y un centro educativo parroquial, conforme se advierte del asiento D00001 de la partida n.º 44254352 del Registro de Predios de Lima

6. Que, es preciso señalar que “el Obispado” 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**

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>1</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, 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 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 “el Obispado” cumple con la finalidad para el cual se le otorgó. Producto de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica n.º 0461-2021/SBN-DGPE-SDS del 27 de agosto de 2021 y el respectivo panel fotográfico; que sustenta

<sup>1</sup> Cabe indicar que dicha disposición legal desarrolla lo dispuesto por el antiguo reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA.

a su vez el Informe de Supervisión n.º 0438-2021/SBN-DGPE-SDS del 20 de setiembre del 2021, en el que se concluyó, lo siguiente:

(...)

*"El predio se ubica en una zona urbana consolidada, con topografía plana. Su accesibilidad es por la Avenida Angelica Gamarra, pasando por la Av. Alfa y luego entrando a la calle Juan Cajahuaman (frente del predio).*

*El predio se encuentra totalmente ocupado con 3 edificaciones de material noble, conformadas de la siguiente manera:*

*1. Policlínico Inmaculada Concepción: consta de una edificación de 3 pisos con frente a la Calle Juan Cajahuaman, donde sus ambientes se distribuyen en el 1er piso; un área de espera pequeña, caja, servicios higiénicos, consultorio de odontología, rayos X y escaleras que conducen al 2do piso donde se observó una sala de espera mediana, informes, consultorios de pediatría psicología, ginecología, odontología, baño, pasillo y escalera al 3er piso en donde se encontró, el área administrativa, kitchenette, depósito, pasillo, servicios higiénicos y una escalera hacia la azotea.*

*2. Capilla Inmaculada Concepción, que consta una edificación de 1 piso con muros y cornisas curvas entre columna y columna, está ubicado en una esquina entre la Calle Juan Cajahuaman y el parque, con un pasaje asfaltado por medio; asimismo, cuenta con dos puertas, una puerta de madera doble hoja sobresaliente de gran altura y de acceso directo a la capilla (cerrado) y la otra parte de rejas que conduce a un pasaje interior, cuyo acceso se comunica con más ambientes complementarios a la capilla, a través del cual a la mano izquierda se pudo ingresar al interior de la capilla que consta del templo de doble altura y un altar con el mobiliario respectivo, al fondo se encontró la sacristía, un depósito y ambientes y cerrados y a la mano derecha existe una edificación de 3 pisos, donde en el 1er piso se encuentra la secretaria, administración, salones de catequesis (según refiere la misionera Shiny Kurian) en el 2do piso consta solamente de salones para la catequesis y en el 3er piso se encontró un gran salón de usos múltiples con muchas sillas y algunas mesas, para reuniones y encuentro religiosos.*

*3. Centro Educativo Parroquial El Buen Pastor; que consta de una edificación de 4 pisos, con frente al pasaje asfaltado y parque, del cual se constató que el 1er piso existe una losa deportiva de usos múltiples (patio central), un área de juego para niños, guardiana, servicios higiénicos para niños y adultos, quioscos, dirección, secretaria, 11 aulas de clase y 3 escaleras que van hacia el 2do piso, en donde se constató que existe una sala de psicología, 2 salas de cómputo (inicial y primaria), servicios higiénicos, aula lúdica, 9 aulas de clase, pasillo que rodea al patio central y 3 cajas de escaleras que conducen al 3er piso, en donde se encuentran los ambientes de coordinación académica, sala de psicología, servicios higiénicos, pasillo que rodea al patio central y 9 aulas de clase; en el 4to piso se ha encontrado un gran ambiente de esparcimiento, servicios higiénicos, sala de música, sala de arte, comedor, sala de deportes, pasillos y depósito.*

*El predio se encuentra en buen estado de conservación y cuenta con todos los servicios básicos.*

*Cabe precisar que en el policlínico fuimos atendidos por Liliانا Loli Castañeda - Asesora del Centro Médico y Shiny Kurian Misionera religiosa de nacionalidad india, quienes manifestaron que el padre Edgard Mendoza Bello se encuentra a cargo como representante legal del Policlínico y Capilla Inmaculada Concepción, quien no se encontraba presente; y que otro padre estaría a cargo del Centro Educativo, pero todos se encuentran administrados por el Obispado de Carabayllo; asimismo, indicó que el policlínico atiende al público en general, y que las personas que se atienden sólo realizan el pago de S/ 25.00 soles. De otro, lado indico que la capilla realiza misas presenciales y virtuales a las 7:00 pm de lunes a viernes y los domingos en la mañana y tarde, desde la declaración del estado de emergencia (15.03.2020). De igual forma, se le consultó sobre los tributos municipales, indicando encontrarse al día en sus pagos. Cabe precisar que el recorrido a los ambientes del policlínico y capilla fue en compañía de la misionera Shiny Kurian. Asimismo, se llamó a la secretaria del Obispado, quien nos permitió el ingreso al Centro Educativo Parroquial El Buen Pastor, donde el recorrido fue acompañado del vigilante Francis Gómez Quispe; posteriormente, llego la Sra. Patricia García Alvarado con DNI 10198711, quien dijo ser la administradora del Obispado de Carabayllo, refiriendo que dicha institución cuenta con inicial y hasta 3er grado de primaria, albergando 900 alumnos.*

*Finalmente, se consultó a la señora Patricia García Alvarado si deseaba firmar el acta de inspección, respondiendo que mejor sea remitida a la dirección del Obispado de Carabayllo; por cuanto, es la entidad afectataria.*

(...)"

**12.** Que, adicionalmente con el Informe de Supervisión n.º 00438-2021/SBN-DGPE-SDS, la "SDS" informó que realizada la inspección técnica se dejó constancia de los hechos en el Acta de Inspección n.º 336-2021/SBN-DGPE-SDS del 18 de agosto de 2021; poniéndose en conocimiento a través del Oficio n.º 01381-2021/SBN-DGPE-SDS del 24 de agosto de 2021, notificado por mesa de partes virtual 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 por la Directiva n.º DIR-00003-2021/SBN denominada "Disposiciones para la Supervisión de Predios Estatales" (en adelante "Directiva de Supervisión");

**13.** Que, de igual forma la "SDS" señala que mediante el Memorando n.º 02282-2021/SBN-DGPE-SDS del 13 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 01397-2021/SBN-

PP del 17 de agosto de 2021; en el cual, la Procuraduría Pública señaló que no existe proceso judicial que recaiga sobre “el predio”;

**14.** Que, se ha verificado de acuerdo al informe de “SDS” que los derechos otorgados a “el Obispado” bajo la institución de afectación en uso fueron aprobados con anterioridad de “el D.S. n.º 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;

**15.** Que, además la “SDS” mediante el Oficio n.º 01348-2021/SBN-DGPE-SDS del 17 de agosto de 2021, se solicitó a la Municipalidad Distrital de Los Olivos, informe si “el Obispado” a la fecha habría cumplido con el pago de tributos municipales que afecten a “el predio”;

**16.** Que, esta Subdirección mediante Oficio n.º 08362-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de octubre del 2021, notificado en la misma fecha, procedió a comunicar a “el Obispado”, 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”;

**17.** Que, asimismo a través del Oficio n.º 08962-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de noviembre del 2021, notificado el 12 de noviembre del 2021, se comunica a “el Obispado” que esta Subdirección tuvo acceso a su página web en la que se obtuvo información respecto a los costos de matrícula y pensión mensual por cada alumno referentes a los servicios educativos del Colegio Parroquial. Adicionalmente, se advierte que, perciben un ingreso de aproximadamente S/ 25.00 por persona en la atención médica en el policlínico; en consecuencia, al contar con dichos ingresos se deduce indicios de onerosidad en el acto de afectación en uso, por lo que, se requiere a “el Obispado”, remita los descargos que considere pertinentes, a fin de continuar con la evaluación del procedimiento de adecuación de la afectación en uso a una cesión en uso, para lo cual se otorgó un plazo de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación, de conformidad con lo establecido en el numeral 4 del artículo 143º y numeral 1 del artículo 144º del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS (en adelante el “TUO de la LPAG”), bajo apercibimiento de continuar con las acciones de nuestra competencia; siendo atendido con Oficio n.º OC-323-2021 presentado el 25 de noviembre de 2021 (Solicitud de Ingreso n.º 30515-2021), el cual señala que:

- 17.1.** No ha desnaturalizado ni variado la afectación en uso conforme a la Ficha Técnica n.º 461-2021/SBN-DGPE-SDS la Subdirección de Supervisión dejó constancia que en el predio se encontraría funcionando la Capilla Inmaculada Concepción, el Policlínico Inmaculada Concepción y el CEP Diocesano El Buen Pastor.
- 17.2.** Respecto a los conceptos de matrícula, pensión y cuota de ingreso son pagos que recibe su institución, como consecuencia del acceso o permanencia de los estudiantes en el colegio y que dichos ingresos son fuente de auto sostenimiento de una educación de alta calidad a un costo razonable; asimismo, que la data cuantitativa de la matrícula, habría sido obtenida deficientemente porque no corresponde al monto.
- 17.3.** El CEP Diocesano El Buen Pastor es una institución educativa sin fines de lucro y presta sus servicios en la modalidad de educación básica regular bajo los lineamientos de la Santa Sede y el Estado Peruano aprobado mediante Decreto Ley n.º 23211 y el Reglamento de Centros Educativos Acción Conjunta aprobado con Resolución Ministerial n.º 483-89-ED siendo considerados como centros educativos de financiamiento mixto.
- 17.4.** Al ser una institución educativa sin fines de lucro perteneciente a la iglesia católica de acción conjunta, no se distribuyen utilidades, cualquier excedente por ingresos, es reinvertido en mejorar la infraestructura del colegio o en la mejora de la calidad educativa.
- 17.5.** El Policlínico Inmaculada Concepción cobra una tarifa social de S/ 25.00 por atención médica, no siendo dicho monto de gran ayuda para cubrir los honorarios y/o planillas de los profesionales de la salud, personal de mantenimiento y vigilancia, sino para el auto sostenimiento institucional

de los servicios médicos y cualquier excedente es reinvertido en la mejora de infraestructura del policlínico y la compra de medicina para acceso de los pacientes por un costo muy por debajo de la oferta en el mercado.

18. Que, al respecto, con Oficio n.º 09350-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 01 de diciembre de 2021, notificado el 03 de diciembre del 2021, se indica a “el Obispado” que, si bien es cierto, remitió sus descargo, no adjuntó un informe que detalle el balance de ingresos percibidos por el policlínico y centro educativo parroquial, así como la distribución de los mismos (pago de planillas del personal médico, docente, administrativos y mantenimiento, gastos por mejoras y de corresponder el otorgamiento de becas por grados identificando a alumnos beneficiarios, toda vez, que con dicha información cumpliría con lo requerido para una evaluación integral del procedimiento de adecuación de la afectación en uso y/o extinción de ser el caso; siendo atendido por “el Obispado” mediante Oficio n.º OC-323-2021, presentado el 15 de diciembre de 2021 (Solicitud de Ingreso n.º 32204-2021); el cual señala lo siguiente:

- 18.1. Las datas cuantitativas consignadas en la página web de donde se obtuvieron los datos de los cobros de las pensiones, no es la página oficial de la institución, por lo que desconocemos la procedencia de dicha empresa, así como de donde ha obtenido dichos montos.
- 18.2. Asimismo, se remite el cuadro de ingresos y egresos del año 2021, donde se puede evidenciar que existe un saldo negativo dados los gastos que se realizan para el mantenimiento y desarrollo de los servicios educativos brindados, así como las becas otorgadas a los alumnos tanto a nivel inicial como primaria; respecto al policlínico, se advierte que se culminó con saldo negativo; toda vez que, los gastos que realizan no se ven cubiertos con lo que ingresa por atenciones médicas laboratorio o medicina entre otros.
- 18.3. Finalmente, remite en plan académico que realizan tanto en modalidades remotas presenciales o semipresenciales, así como los servicios de apoyo que se brinda al estudiante y la familia, tales como de índole pastoral, área de convivencia escolar, taller de crecimiento personal, atención del área de psicología, tutoría, asistencia social y escuela para padres.
- 18.4. Asimismo, los estudiantes en cualquiera de las modalidades de educación, cuentan con cobertura de un seguro contra accidentes, el mismo que tiene vigencia de un año.

#### **Respecto al procedimiento de cesión en uso**

19. 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;

20. Que, asimismo, la cesión en uso, puede 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, de acuerdo a lo establecido en el párrafo 90.2 del artículo 90 de “el Reglamento”;

21. Que, se debe considerar que, al otorgarse un predio a título gratuito, este debe destinarse al servicio de los intereses públicos y de la colectividad en general, por lo que, cuando el beneficio que reporta el predio es distinto al programado o cuando el mismo se canaliza a intereses particulares, como en el caso de que el beneficiario realice actividades que impliquen también beneficios propios y no enteramente de la colectividad, se estaría distorsionando la naturaleza de dicho acto gratuito;

22. Que, esta Subdirección a través del Memorándum n.º 01382-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de marzo del presente, solicito a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal – DGPE traslade a consulta

a la Dirección de Normas y Registro - DNR de esta Superintendencia, a efectos que se pronuncie respecto a la aplicación de la Segunda Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento” relacionada a la adecuación de colegios particulares y otros, la misma que fue atendida mediante el Memorándum n.º 0769-2022/SBN-DGPE del 03 de mayo del 2022 con el cual se derivó la consulta formulada;

**23.** Que, mediante Informe n.º 00105-2022/SBN-DNR del 27 de abril del 2022, en atención al Memorándum n.º 0769-2022/SBN-DGPE la DNR emite opinión respecto a la adecuación de los colegios particulares en el marco de la Segunda Disposición Complementaria Transitoria de “ el Reglamento” en el cual señala lo siguiente:

(...)

*3.17 La adecuación a la “cesión en uso” no significa encuadrar exactamente todos los elementos y características que tiene la actual figura jurídica de la cesión en uso regulada por el artículo 161 del nuevo Reglamento de la Ley n.º 29151, sino que se adecúa en aquellos aspectos precisados en la Segunda Disposición Complementaria Transitoria del nuevo Reglamento, respetando el derecho originalmente conferido, de acuerdo a sus respectivos marcos jurídicos.*

*3.18 Conforme se ha precisado en párrafos precedentes, los marcos jurídicos a través de los cuales se otorgaron las afectaciones en uso a favor de particulares con anterioridad al Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, no precisaban expresamente que los predios debían ser destinados necesariamente a “proyectos sin fines de lucro de desarrollo social, cultural, deportivo y/o de forestación que coadyuven a los fines estatales”, pero sí que las actividades ejecutadas por las personas naturales o instituciones privadas a las cuales se otorgó los predios, signifiquen una colaboración con la función social del Estado, o que coadyuven al fin social del Estado o constituyan actividades afines con el interés público.*

*3.19 De esta forma, en el caso de los predios entregados a favor de particulares para fines educativos como colegios o universidades, que vienen cumpliendo con la finalidad asignada; sin embargo, realizan cobros por concepto de matrículas, pensión y otros; así como en el caso de los predios entregados a particulares para centros recreativos o centros de esparcimientos que vienen cumpliendo la finalidad asignada, y realizan cobros por concepto de entradas, alquiler de estantes, alquiler de juegos, de canchas de fútbol, entre otros, lo que se debe evaluar es si se está cumpliendo con la finalidad de colaborar con la función o fin social del Estado o si está orientado al interés público. (...)*

*3.22 Así, en el caso de los predios destinados a fines educativos puede verificarse que se estén realizando campañas o programas sociales, o se otorguen beneficios a personas de escasos recursos (becas) o se brinden otros beneficios orientados a estudiantes, familias, docentes, o a obras benéficas, con lo cual se beneficie a la comunidad o colectividad en general; asimismo, se puede verificar que dichos ingresos se destinen al pago de los profesionales que laboran en la institución, en el mantenimiento o mejoramiento de la infraestructura o de los equipos, en el pago de servicios (agua, luz, entre otros), entre otros, de los cuales se pueda apreciar el cumplimiento de la finalidad social o pública. De igual forma, en el caso de los centros recreativos o centros de esparcimientos, se debe verificar que los ingresos estén orientados al cumplimiento de la finalidad social o pública asignada.*

(...)

**24.** Que, en ese sentido, tomando en consideración el informe remitido por la DNR en el cual, entre otros, señala que si el beneficiario se encuentra cumpliendo la finalidad para la cual se le otorgó el predio se mantiene el derecho conferido, de acuerdo a su respectivo marco jurídico, adecuándose a la figura de la cesión en uso y que dicha adecuación no significa encuadrar exactamente todos los elementos y características que tiene la actual figura jurídica de la cesión en uso regulada por el artículo 161 de “el Reglamento” sino que se adecúa en aquellos aspectos precisados en la Segunda Disposición Complementaria Transitoria del Reglamento, respetándose el derecho sustantivo conferido; corresponde evaluar la adecuación de la afectación en uso al procedimiento de cesión en uso;

### **Respecto al procedimiento de cesión en uso**

**25.** Que, en virtud a ello, a fin de determinar la procedencia de la adecuación de la afectación en uso otorgada, debe evaluarse rigurosamente que la adecuación a una cesión en uso, sea coherente con los postulados de dicha institución jurídica; toda vez que, se busca establecer niveles de continuidad con el actual marco legal del Sistema Nacional de Bienes Estatales; en ese sentido, de dicha evaluación se detalla lo siguiente:

**25.1** “El Obispado” cuenta con personería jurídica inscrita en la partida n.º 11871305 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

**25.2** “El predio” se encuentra inscrito en la partida n.º 44254352 del Registro de Predios de Lima, asignado con CUS n.º 26458, el cual constituye un bien de dominio público de titularidad del Estado.

**25.3** De la inspección realizada por la “SDS” (Ficha Técnica n.º 0461-2021/SBN-DGPE-SDS) se determinó que “el Obispado” se encuentra cumpliendo con la finalidad de la afectación en uso otorgada con Resolución n.º 048-2002/SBN-GO-JAD del 03 de julio de 2002, ya que, se verificó que “el predio” se encuentra el predio se encuentra totalmente ocupado con 3 edificaciones de material noble, donde funciona un Policlínico Inmaculada Concepción, una Capilla Inmaculada Concepción y un Centro Educativo Parroquial El Buen Pastor, en buen estado de conservación y cuenta con todos los servicios básicos.

**25.4** Asimismo, a través de las Solicitudes de Ingreso n.ºs 30515 y 32204-2021, “el Obispado”, informa que, respecto al financiamiento del servicio en cuanto a los conceptos de matrícula, pensión y cuota de ingreso son pagos que recibe su institución, como consecuencia del acceso o permanencia de los estudiantes en el colegio y que dichos ingresos son fuente de auto sostenimiento de una educación de alta calidad a un costo razonable; asimismo, se remite el cuadro de ingresos y egresos del año 2021, donde se puede evidenciar que existe un saldo negativo dados los gastos que se realizan para el mantenimiento y desarrollo de los servicios educativos brindados, así como las becas otorgadas a los alumnos tanto a nivel inicial como primaria; respecto al policlínico, se advierte que se culminó con saldo negativo; toda vez que, los gastos que realizan no se ven cubiertos con lo que ingresa por atenciones médicas laboratorio o medicina entre otros.

**26.** Que, en tal contexto, “el Obispado” si bien es cierto percibe ingresos por los servicios de educación que brinda, de la información remitida se puede dilucidar que los montos percibidos son utilizados en los gastos necesarios para brindar un servicio educativo de calidad, gastos en infraestructura, así como ayuda social y apoyo a sus alumnos, además de otros gastos que se requiere para brindar un servicio educativo adecuado y acorde al contexto actual; en consecuencia, corresponde a esta Subdirección aprobar la adecuación de la afectación en uso a una cesión en uso en favor de “el Obispado”; 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***

**27.** Que, en la Resolución n.º 048-2002/SBN-GO-JAD del 03 de julio de 2002, con el cual se otorgó la afectación en uso “el predio” a favor de “el Obispado” no se consignó plazo alguno; por lo que, 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 cual que se computa desde el día siguiente de su notificación;

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

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

**28.1.** 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”.

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

- 28.3.** De igual forma, “el Obispado” 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***

**29.** 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” las cuales 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 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;

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

**31.** 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”;

**32.** 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 0005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 0541-2022/SBN-DGPE-SDAPE de 19 de mayo del 2022.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO: ADECUAR la AFECTACIÓN EN USO** otorgada mediante Resolución n.º 048-2002/SBN-GO-JAD del 03 de julio de 2002, a una **CESIÓN EN USO** a favor del **OBISPADO DE CARABAYLLO**, respecto al predio de 2 004, 65 m<sup>2</sup>, ubicado en el Jirón Cajahuamán s/n, constituido por el Lote 27, manzana “A” de la Urbanización “El Trébol” Cuarta Etapa, distrito de Los Olivos, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º 44254352 del Registro de Predios de Lima, asignado con CUS n.º 26458, por un período de diez (10) años computados desde el día siguiente de su notificación, sujeto a renovación para que continúe destinándolo al funcionamiento como capilla, posta médica y un centro educativo parroquial.

**SEGUNDO:** La cesión en uso descrita en el artículo precedente queda condicionada a que el **OBISPADO 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 **OBISPADO DE CARABAYLLO** cumpla con las obligaciones descritas 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 LOS OLIVOS**, 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**