

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0467-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 23 de mayo del 2022

VISTO:

El Expediente n.º 1612-2021/SBNSDAPE, que sustenta el **PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA LA ADECUACIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO A UNA CESIÓN EN USO** a favor de la **CONGREGACIÓN DE LOS PADRES DE LA PRECIOSA SANGRE** respecto al predio de 10 864,95 m², ubicado en la Av. De Las Artes Norte, Manzana V-4, Tercera Sección de la Primera Etapa de la Urbanización San Borja, distrito San Borja, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º 47150914 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.º IX - Sede Lima, anotado con CUS n.º 25611 (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 03636-2021/SBN-DGPE-SDS del 16 de diciembre del 2021 (foja 1), la Subdirección de Supervisión (en adelante la “SDS”) remitió el Informe de Supervisión n.º 00548-2021/SBN-DGPE-SDS del 10 de diciembre del 2021 (fojas 2 al 7), con el cual solicita a esta Subdirección evalúe la adecuación de la afectación en uso otorgada a favor de la **CONGREGACIÓN DE LOS PADRES DE LA PRECIOSA SANGRE**, (en adelante “la Congregación”) a las normas establecidas en “el Reglamento”;

4.- Que, revisado los antecedentes registrales de la partida n.º 47150914 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.º IX - Sede Lima, se trata de un predio estatal de dominio público, adjudicado a favor del Estado, como consecuencia del 2% del aporte reglamentario otorgado por su anterior propietaria Inversiones San Borja S.A., en virtud del contrato de adjudicación elevado a Escritura Pública el 19 de mayo de 1964, ante Notario de Lima Ricardo Fernandini Arana; en consecuencia, esta Superintendencia es competente para evaluar los actos de administración;

5.- Que, mediante Resolución Suprema N.º 138 del 22 de noviembre de 1962 (en adelante, la "Resolución"), emitida por el entonces Ministerio de Hacienda y Comercio se resolvió afectar en uso el predio de 10 752,00 m², a favor de la Congregación de los Padres de la Preciosa Sangre (en adelante, "la Congregación"), con la finalidad que lo destine a la construcción de una Iglesia, Casa Parroquial, Escuela Parroquial y Obras Sociales- Posteriormente mediante Resolución Suprema N.º 247- 79-VC-5600 del 9 de noviembre de 1979 (folio 25), se modificó el derecho otorgado incrementando el área a: 10 864,95 m². **Se debe precisar que el acto administrativo no contempló plazo alguno;**

6.- Que, cabe indicar que, el dominio obra inscrito en el Tomo 1285 Fojas 281, que continúa en la Partida N.º 47150914 del Registro de Predios de Lima, en tanto, el derecho de afectación en uso otorgado a favor de "la Congregación", consta registrado en el asiento D00001 de la partida registral antes referida. De otro lado, de la búsqueda realizada en el Índice Nacional de Personas Jurídicas de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, se pudo verificar que la "la Congregación" cuenta con personería jurídica inscrita en la partida registral n.º 01756729 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima; asimismo, de la consulta realizada en la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria - SUNAT, se ha verificado que cuenta con RUC N.º 20194016001;

7.- Que, es preciso señalar que "la Congregación" tiene la administración de "el predio" mediante la figura jurídica de afectación en uso en aplicación de normas ya derogadas cuando entró en vigencia la Ley n.º 29151 y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA actualmente derogado (en adelante "el D.S. 007-2008-VIVIENDA") marco normativo que modificó el criterio señalado para el otorgamiento de la afectación en uso, pues se dejó establecido que dicha figura es a favor de entidades públicas y la cesión en uso a favor de particulares; por lo que, se determinó que ambas figuras otorgadas antes de la vigencia de la citadas normas debían ser adecuadas;

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^[1] 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 (...)";

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 Congregación” cumple con la finalidad para el cual se le otorgó; producto de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica n.º 0650-2021/SBN-DGPE-SDS del 23 de noviembre del 2021 y el respectivo Panel Fotográfico (fojas 08 al 14); que sustenta a su vez el Informe de Supervisión n.º 00548-2021/SBN-DGPE-SDS del 10 de diciembre del 2021 (fojas 02 al 07), en el que se concluyó que “la Congregación,” viene cumpliendo con la finalidad asignada a “el predio”; toda vez que, en la inspección técnica inopinada se verificó lo siguiente:

(...)

- *Se ha efectuado la inspección ocular al predio de 10 864,95 m², afectado en uso a favor de la “Congregación de los Padres de la Preciosa Sangre”, en mérito de la Resolución Suprema n.º 138 del 22 de noviembre del 1962, emitida por el ex Ministerio de Hacienda y Comercio, y su modificatoria la Resolución Suprema n.º 247-79-VC-5600 del 09 de noviembre de 1979, emitida por el Ministerio de Vivienda y Construcción, con la finalidad que sea destinado a la construcción de la Iglesia, Casa parroquial, Escuela Parroquial y Obras Sociales; en el cual se encontró lo siguiente:*

- *El predio se ubica en una zona urbana consolidada, de topografía plana, tiene forma rectangular y conforma una manzana cuya accesibilidad se da por los jirones Velásquez y Rivera (antes Calles Velásquez y Rivera) y la Avenida de las artes norte.*

- *En el predio se encuentra totalmente ocupado por la parroquia “San Francisco de Borja”, Misioneros de la Preciosa Sangre, Casa Parroquial, y por el C.E.P San Francisco de Borja; pertenecientes a la Congregación de los Padres de la Preciosa Sangre.*

- *En la parroquia “San Francisco de Borja”, Misioneros De La Preciosa Sangre, se observan edificaciones de material noble de 1 y 2 niveles, cuentan con puertas de madera y ventanas de fierro y aluminio; por el frente se observan letras en la pared con la descripción de “Parroquia San Francisco de Borjas, Misioneros de la Preciosa Sangre” se observa también por el frente y lado derecho áreas verdes, jardines y veredas, la puerta principal es por la Av. Las artes Norte, donde se encuentra la puerta de la iglesia y 2 puertas secundarias que dan acceso a las oficinas administrativas y al salón de recepción, por el lado derecho se observa una puerta secundaria y de una puerta de estacionamiento.*

- *Al interior del primer nivel de la Parroquia San Francisco de Borja – Misioneros de la Preciosa Sangre, se observa la distribución de ambientes destinados a diferentes usos, tales como: Oficinas administrativas, Salón de Recepción, la Residencia Parroquial (Cocina, Comedor, Lavandería, Sala de Descanso), Biblioteca, Deposito, Baños, Deposito, el Estacionamiento y un jardín interno.*

- *Asimismo, se encuentra el templo, constituido por el oratorio y Campanario en el segundo nivel se observa ambientes destinados para la residencia parroquial (dormitorios) Biblioteca, oficinas administrativas y baños.*

- *En el C.E.P. San Francisco de Borja, se observan edificaciones de material noble de 1,2 y 3 niveles y un sótano, cuenta con puertas de madera y ventanas de fierro y aluminio, se observa también dos estructuras con columnas de acero y con techo metálico; cuenta un cerco perimétrico de fierro por el frente y un cerco perimétrico de fierro con muretes de material noble por el lado derecho y fondo, se observa un letrero en la pared de frente con descripción de “ C.E.P. San Francisco de Borda – Admisión 2022” así como un escudo con las letras SFB, por el lado izquierdo se observa un anuncio con la descripción de “C.E.P. San Francisco de Borja”, junto con un escudo, asimismo. Por el frente y lado izquierdo se observan áreas verdes donde se encuentra también una estatua con motivo religiosos, la puerta principal es por el Jr. Velásquez, teniendo una puerta secundaria en el mismo Jirón, así como, una puerta secundaria por la Av. Las Artes Norte, que da acceso al centro de pastoral social de colegios, de igual manera cuenta con una puerta secundaria y dos portones por el Jr. Rivera, que dan acceso al patio del colegio.*

(...)

13.- Que, de igual forma la “SDS” señala que mediante Memorando n.º 03202-2021/SBN-DGPE-SDS del 05 de noviembre del 2021, solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia que brinde información si existe en trámite algún proceso judicial sobre “el predio”. Siendo atendido con Memorando n.º 01927-2021/SBN-PP del 09 de noviembre del 2021; en el cual, la Procuraduría Pública señaló que no existe proceso judicial que recaiga sobre “el predio”;

14.- Que, asimismo la “SDS” mediante el Oficio n.º1793-2021/SBN-DGPE-SDS del 10 de noviembre de 2021, notificado el 11 de noviembre del 2021, se solicitó a la Municipalidad Distrital de San Borja, remita información respecto al cumplimiento del pago de los tributos municipales que afectan a “el predio” dentro del término de diez (10) hábiles de notificado; sin obtener respuesta;

15.- Que, además la “SDS” mediante el Oficio n.º01804-2021/SBN-DGPE-SDS del 12 de noviembre del 2021, notificado el 16 de noviembre del 2021, se solicitó a “la Congregación”, información en relación al cumplimiento de la finalidad asignada, así como de las obligaciones que emana del acto administrativo en uso que tiene su favor, otorgándole el plazo de diez (10) días; hábiles de notificado el presente, pese haberse cumplido el plazo no se obtuvo respuesta;

16.- Que, la “SDS” mediante el Oficio n.º 01823-2021/SBN-DGPE-SDS del 18 de noviembre del 2021, notificado el 22 de noviembre del 2022, se remitió a “la Congregación” copia del Acta de Inspección n.º 434-2021/SBN-DGPE-SDS a fin de dar cumplimiento a lo señalado en el literal 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 00003-2021/SBN denominada “Disposiciones para la Supervisión de Predios Estatales aprobada mediante Resolución n.º 0104-2021/SBN del 11 de noviembre del 2021, (en adelante “Directiva de Supervisión”);

17.- Que, se ha verificado de acuerdo al informe de “SDS” que los derechos otorgados a “la Congregación” 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;

18.- Que, en ese sentido, mediante Oficio n.º 0685-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 8 de febrero del 2022 (en adelante “el Oficio”), notificado el 14 de febrero del 2022, a horas 12:41 pm (fojas 38), se procedió a comunicar a “la Congregación”, 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”;

19.- Que, asimismo a través del Oficio n.º 02973-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de mayo del 2021, notificado el 11 de mayo del 2022 a horas 12:32 pm, se solicitó a “la Congregación”, remita mayor información respecto al cumplimiento de la finalidad, a fin de continuar con la evaluación del procedimiento de adecuación de la afectación en uso a una cesión en uso; toda vez que, se verificaron cobros realizados por los servicios educativos brindados, para lo cual se otorgó un plazo de diez (10) 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”), a fin de que presente la documentación solicitada por esta Subdirección, bajo apercibimiento de continuar con las acciones de nuestra competencia;

20.-Que, mediante escrito s/n presentado el 17 de mayo del 2022 (S.I. n.º 13064-2022 [fojas 41 al 58) “la Congregación” brinda respuesta al Oficio n.º 02973-2021/SBN-DGPE-SDAPE, indicando lo siguiente:

20.1 Indica, que viene demostrando se encuentra cumpliendo la finalidad asignada en el predio, con obras sociales, pastorales, misioneras, de formación, educativas entre otras, las mismas que son financiadas con los ingresos del C.E.P San Francisco de San Borja, siendo una de ellas el CEBA - Centro de Educación Básica Alternativa y el CETPRO - Centro de Educación Técnica Productiva San Francisco de Borja, quien funcionan en el local del Colegio las mismas que son totalmente gratuitas, respondiendo a las necesidades de los jóvenes y adultos con menos recursos los cuales no tuvieron acceso a la educación regular o no pudieron culminar, sin condicionar su domicilio dentro del Distrito de San Borja.

20.2 Manifiesta, que el C.E.P. San Francisco de Borja desde el 2018 al 2021, otorgo 138 becas a familias que lo han solicitado por diversos motivos, asimismo indica que durante el periodo de la pandemia (2020) se concedió el 35% de descuento en el pago de pensiones, en el periodo 2020 -

2021, el Colegio concedió 91 becas y en la actualidad se continúa evaluando el otorgamiento de las mismas en beneficio de las familias las mismas que son condicionales a las que dispone la Ley n.º 23585, por orfandad ante el fallecimiento del progenitor a cargo del pago de las pensiones.

20.3 Menciona, que el C.E.P. San Francisco de Borja, como parte de su proyección social y misionera, realiza misiones o acciones de proyección social dentro y fuera de Lima realizando misiones con participación de estudiantes y docentes y no docentes en instituciones educativas publicas de las regiones de Cajamarca, Piura (Montero), Loreto (Yurimaguas) dentro de Lima, en Instituciones Públicas de Pachacútec (Callao) y de Manchay (Pachacamac), las mismas que buscan fortalecer la formación integral y el espíritu misionero de los estudiantes y el personal docente y no docente de las instituciones involucradas.

20.4 Para ello adjunta tomas fotográficas de las obras sociales de la Parroquia San Francisco de Borja, con su respectiva leyenda: entre ellas donaciones de frazadas, medicinas y víveres para ollas comunales de diferentes sectores de las poblaciones más necesitadas y más en la época de pandemia.

Respecto al procedimiento de cesión en uso

21.- 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;

22.- 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”;

23.- 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;

24.-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;

25.-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.

“(…)

26.- 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

27.- 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:

27.1 “La Congregación” es una persona jurídica sin fines de lucro dedicada a la realización de actividades religiosas y obras sociales, cuenta con personería jurídica inscrita en la partida n.º 01756729 del Registro de Personas Jurídicas de Lima y se encuentra inscrita en la SUNAT con Registro Único de Contribuyente – RUC n.º 20194016001 (fojas 29,30 y 37);

27.2 Asimismo, “el predio” inscrito en la partida n.º 47150914 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.º IX - Sede Lima, anotado con CUS n.º 25611 constituye un **bien de dominio público del Estado; toda vez que fue adquirido en calidad de aporte reglamentario.**

27.3 De la inspección realizada por la SDS (Ficha Técnica n.º 0650-2021/SBN-DGPE-SDS) se determinó que “la Congregación” se encuentra cumpliendo con la finalidad de la afectación en uso otorgada, puesto que, se observó entre otros, que “el predio” se encuentra ocupado, por una edificación destinada para una iglesia, casa parroquial, escuela parroquial y obras sociales

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

27.5 De la inspección realizada por la “SDS” (Ficha Técnica n.º 650-2021/SBN-DGPE-SDS) se determinó que “la Congregación” se encuentra cumpliendo con la finalidad de la afectación en uso otorgada con Resolución Suprema n.º 138 del 22 de noviembre de 1962, se verificó que en “el predio” existen edificaciones de uno (01), dos (02) y tres (03) niveles en cuyo interior funciona la Parroquia “San Francisco de Borja” – Misioneros de la Preciosa Sangre, la Casa Parroquial y el C.E.P. San Francisco de Borja, los mismos que se encuentran administrados por “la Congregación”, en cuyo interiores existe la Parroquia “San Francisco de Borja” – Misioneros de la Preciosa Sangre, se observan edificaciones de material noble de uno (01) y dos (02) niveles en cuyo interior dan acceso a las oficinas administrativas, al salón de recepción, la residencia parroquial, (cocina, comedor, lavandería, sala de descanso) , biblioteca, deposito, baños, estacionamiento y jardín interno. Asimismo, se encuentra un templo, constituido por el oratorio y campanario. En el segundo nivel se observan ambientes destinados a la residencia parroquial (dormitorios). En el C.E.P. San Francisco de Borja, se observa edificaciones de material noble de 1, 2 y 3 niveles y un sótano, se observan en su interior ambientes destinados a diferentes usos: oficinas administrativas, áreas de recepción lactario, Dirección General, salones de Clases (nivel primario), biblioteca, laboratorio de cómputo, baños, deposito, coliseo, dos áreas de deporte y esparcimiento, en el segundo nivel salones de clase (nivel secundario) biblioteca, salas de cómputo, laboratorio y baños. En el tercer nivel se observan ambientes destinados a salones de talleres, laboratorios y baños. En el sótano ambientes destinados para salones de talleres, laboratorios y departamento de psicología, jardín bodega y baños. Asimismo, se indicó que en su función regular de la institución educativa funciona como colegio particular (turno mañana) colegio nacional (turno tarde), además funciona como CEBA y CETPRO San Francisco de Borja;

Aunado a ello, en el Informe de Supervisión n.º 00548-2021/SBN-DGPE-SDS se hace mención que a través del Oficio n.º 1804-2021/SBN-DGPE-SDS del 12 de noviembre de 2021, se solicitó a “la Congregación”, información relativa al cumplimiento de la finalidad asignada a “el predio”, la cual fue atendido con el escrito s/n del 22 de noviembre de 2021 en que señaló entre otros aspectos que se viene destinado a Templo Parroquial, Parroquia San Francisco de Borja, Casa Parroquial (vivienda de los religiosos), Centro Educativo Particular San Francisco de Borja, con RUC N.º 20111581291, que es una escuela católica (escuela parroquial) destinada desde hace 54 años a la educación católica escolarizada que se rige por las normas de la Ley General de Educación, Ley de los Centros Educativos Privados N.º 26549 y su Reglamento aprobado por D.S. N.º 005-2021-MINEDU, por el D. Leg. N.º 882 y sus normas reglamentarias; la Escuela Parroquial Vespertina San Francisco de Borja, de carácter gratuito, destinada a la educación católica de personas de pocos recursos, el Centro de Educación Ocupacional-CEO con alumnos del interior del país que egresan de la Escuela Vespertina; la pastoral social y centro de espiritualidad que brinda catequesis, atención psicológica, visita a enfermos, ayuda alimentaria y médica entre otros

27.6 Asimismo, a fin de corroborar que el servicio que se brinda a través de la S.I. n.º 13064-2022 “la Congregación”, informa que, todas las obras sociales, pastorales, mesoneras, de formación, educativas entre otras de la congregación son financiadas por los ingresos del C.E.P San Francisco de Borjas, de esta forma el CEBA - Centro de Educación Básica Alternativa y el CETPRO - Centro de Educación Técnica Productiva San Francisco de Borja, funcionan en el mismo predio las mismas brindan clases totalmente gratuitas a los jóvenes y adultos de escasos recursos económicos que no tiene acceso a una educación regular o no pudieron culminar sus estudios;

28.-Que, en tal contexto, “la Congregación” 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 a jóvenes y adultos enseñanza básica alternativa, gastos en infraestructura, así como ayuda social, 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 “la Congregación”; 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

29.- Que, en la Resolución Suprema n.º 138 del 22 de noviembre de 1962, con el cual se otorgó la afectación en uso “el predio” a favor de “la Congregación” 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

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web. <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verifica>. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: 74734R0847

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 (iglesia, casa parroquial, escuela parroquial y obras sociales), el cual que se computa desde el día siguiente de su notificación;

Respecto de las obligaciones de la cesión en uso

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

30.1 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 149° de “el Reglamento”.

30.2 Conforme a lo regulado en el segundo párrafo del literal 2 del artículo 161° 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 Congregación” deberá remitir anualmente, ante esta Superintendencia, los informes de gestión, respecto al cumplimiento de la finalidad asignada a “el predio”.**

30.3 De igual forma, “la Congregación” 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

31.- 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;

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

33.- 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”;

34.-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 0548-2022/SBN-DGPE-SDAPE de 20 de mayo del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO: ADECUAR la **AFECTACIÓN EN USO** otorgada mediante Resolución Suprema n.º 138 del 22 de noviembre de 1962, a una **CESIÓN EN USO** a favor de la **CONGREGACIÓN DE LOS PADRES DE LA PRECIOSA SANGRE**, respecto al predio de 10 864,95 m², ubicado en la Av. De Las Artes Norte, Manzana V-4, Tercera Sección de la Primera Etapa de la Urbanización San Borja, distrito San Borja, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º 47150914 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.º IX - Sede Lima, anotado con CUS n.º 25611, 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 iglesia, casa parroquial, escuela parroquial y obras sociales complementarias.

SEGUNDO: La cesión en uso descrita en el artículo precedente queda condicionada a que la **CONGREGACIÓN DE LOS PADRES DE LA PRECIOSA SANGRE**, 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 **CONGREGACIÓN DE LOS PADRES DE LA PRECIOSA SANGRE** 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 DE SAN BORJA**, 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) el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

Visado por:

SDAPE

SDAPE

Firmado por:

SUBDIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL

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