

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 1035-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 14 de noviembre del 2022

VISTO:

El Expediente n.º 053-2021/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo para la **ADECUACIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO A UNA CESIÓN EN USO** a favor de la **COOPERATIVA DE SERVICIOS EDUCACIONALES “ING CARLOS LISSON BEINGOLEA”**, respecto al predio de 3 608,04 m² que forma parte de uno de mayor extensión, ubicado en el cruce de las Calles Los Petroleros, Los Hidráulicos y Los Electrónicos de la Urbanización Residencial Ingenieros La Molina, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º 11538200 del Registro de Predios de Lima, con CUS n.º 25792 (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 49º y 50º del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por la Resolución n.º 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo n.º 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico – legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

3. Que, mediante Memorando n.º 00078-2021/SBN-DGPE-SDS del 14 de enero del 2021, la Subdirección de Supervisión (en adelante la “SDS”) remitió el Informe de Supervisión n.º 002-2021/SBN-DGPE-SDS del 12 de enero del 2021, con el cual solicita a esta Subdirección evalúe la adecuación de la afectación en uso otorgada a favor de la **COOPERATIVA DE SERVICIOS EDUCACIONALES “ING CARLOS LISSON BEINGOLEA”** (en adelante, “la Cooperativa”) a las normas establecidas en “el Reglamento”;

4. Que, de la revisión de los antecedentes registrales y administrativos de “el predio”, se advierte que corresponde a un bien de dominio público estatal que constituye un aporte reglamentario como resultado de la Habilitación Urbana “Residencial Ingenieros de La Molina”, conforme obra inscrita en el rubro C) Títulos de Dominio del asiento G00001 de la partida n.º 11538200 del Registro de Predios de Lima;

5. Que, ahora bien, mediante Resolución Suprema n.º 038-87-VC-5600 del 29 de mayo de 1987, emitido por el entonces Ministerio de Vivienda y Construcción se resolvió afectar en uso “el predio” a favor de “la Cooperativa”, con la finalidad de regularizar el funcionamiento del Centro Educativo de Gestión Cooperativo “Ing. Carlos Lisson Beingolea”; conforme obra inscrita en el rubro D) Gravámenes y Cargas del asiento G00001 de la partida n.º 11538200 del Registro de Predios de Lima;

6. Que, es preciso señalar que “la Cooperativa” 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 Transitoria¹ de “el Reglamento”, el cual dispone que “(...) Los beneficiarios de dichos actos mantienen el derecho conferido en tanto se encuentren cumpliendo la finalidad para la que se les otorgo el predio, para lo cual se adecúan, de oficio, mediante resolución aprobada por el titular o competente (...)”;

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;

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

11. Que, en ese sentido, la Subdirección de Supervisión (en adelante, “la SDS”), llevo a cabo la supervisión de “el predio”, a efectos de determinar si “la Cooperativa” cumple con la finalidad para el cual fue otorgado. Producto de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica n.º 0458-2020/SBN-DGPE-SDS del 25 de noviembre de 2020 y su respectivo panel fotográfico; así como el Plano de Diagnostico – Ubicación n.º 2095-2020/SBN-DGPE-SDS del 24 de noviembre del 2020, que sustenta a su vez el Informe de Supervisión n.º 002-2021/SBN-DGPE-SDS del 12 de enero de 2021, en el que se concluyó, entre otros, lo siguiente:

“(…)

- El predio es de forma irregular, presenta una topografía plana y se ubica en una zona urbana consolidada, su accesibilidad es por la Calle Los Petroleros donde se encuentra la puerta principal (frente) y también cuenta con un acceso secundario desde la Calle Los Electrónicos.

- El predio se encuentra totalmente cercado con muros y columnas de albañilería; sin embargo, se observa que el muro del lado del fondo y parte de la edificación sobrepasa unos metros el límite del terreno ocupando parte del área del parque.

- El interior del predio cuenta con cuatro (04) pabellones de 2 y 3 pisos de material noble, una guardiana, patio multiusos, caminerías y jardines, los cuales se detallan a continuación:

a) Pabellón A: Edificación de dos (02) pisos destinada a Educación Inicial. En el primer piso se encuentra el área de recepción, sala de entrevistas, servicios higiénicos, aulas nivel inicial (4 y 5 años), un patio techado con una estructura metálica y cubierto de policarbonato curvo. En el segundo piso se encuentran oficinas de la parte administrativa y una sala de cómputo.

b) Pabellón B: Edificación de tres (03) pisos destinada a la educación primaria y secundaria, donde se encuentran las aulas, un laboratorio y los servicios higiénicos.

c) Pabellón C: Edificación de tres (03) pisos destinada a educación primaria y secundaria, en el primer piso se encuentran las aulas de enseñanza de primaria y en el segundo y tercer piso las aulas de secundaria; además de las aulas de arte y robótica. Cabe indicar que entre ambos pabellones existe un patio multiusos, con piso anti golpes y con una cubierta de estructura metálica para protección del sol.

d) Pabellón D: Edificación de dos (02) pisos con un semisótano, destinado para la educación de primaria y secundaria; en el semisótano existe una sala para practicar danza y gimnasia, en el primer piso existe la sala de música, un comedor y baños, en el segundo piso existen tres aulas, una sala de profesores y baños.

- Durante la inspección se encontró al señor Fernando Ceferino Rojas Ordoñez, identificado con D.N.I. N° 20019607, quien se presentó como el administrador desde hace cuatro años y nos indicó, que a la fecha la institución viene brindando clases virtuales; sin embargo, solo vienen de manera presencial a laborar el personal administrativo, guardiana y limpieza. Asimismo, señaló que existen 315 socios de la Cooperativa y que los hijos de los mismos son los que estudian en la institución siendo 407 alumnos en total entre Inicial, Primaria y Secundaria, quienes pagan cuotas mensuales por la enseñanza. Por otro lado, refirió el nombre de la presidenta del Consejo de Administración de la Cooperativa de Servicios Educativos, señora Aparicia Consuelo Ramón Lara con D.N.I. N° 06267362, entregándonos copia del certificado de vigencia del Registro de Personas Jurídicas, el cual se pudo verificar en la página web de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

- Finalmente, el administrador señaló no conocer respecto de la ampliación del terreno de la institución hasta el área del parque e indicó tener todos los permisos otorgados por la Municipalidad.

(…)”

12. Que, adicionalmente con el Informe de Supervisión n.º 002-2021/SBN-DGPE-SDS, “la SDS” informó que realizada la inspección técnica se dejó constancia de los hechos en el Acta de Inspección n.º 376-2020/SBN-DGPE-SDS del 18 de noviembre del 2020, notificada *in situ* 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, “la Directiva de Supervisión”);

13. Que, de igual forma la “la SDS” señala que mediante Memorándum n.º 02106-2020/SBN-DGPE-SDS del 12 de noviembre del 2020, se solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia que brinde información, respecto a si existe, en trámite, algún proceso judicial sobre “el predio”; siendo atendido con Memorando n.º 01288-2020/SBN-PP del 16 de noviembre del 2020; en el que, la Procuraduría Pública señaló que no existe proceso judicial que recaiga sobre “el predio”;

14. Que, se ha verificado de acuerdo al informe de “la SDS” que los derechos otorgados a “el Cooperativa”, 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, habiéndose verificado los presupuestos de procedencia para la adecuación de la afectación en uso, esta Subdirección, mediante Oficio n.º 03752-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de abril del 2021, notificado el 24 de junio del 2022, procedió a comunicar a “la Cooperativa”, 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”;

16. Que, mediante Oficio n.º 08367-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de octubre de 2021, notificado el 8 de noviembre del 2021, esta Subdirección, solicitó a “la Cooperativa”, remita información adicional respecto al cumplimiento de la finalidad, como por ejemplo, reporte de alumnos inscritos, relación de ingresos de las pensiones, realización de programas educativos, otorgamiento de becas u otros beneficios de ser el caso que otorguen en favor de la comunidad;

17. Que, mediante escrito presentado el 26 de octubre del 2021 (Solicitud de Ingreso n.º 27845-2021), “la Cooperativa”, remite el reporte de alumnos matriculados en el año 2021, la relación de ingresos de la matrícula y pensiones de enseñanza del año 2021 y la relación de programas educativos (Plan Académico – CLB 2021);

18. Que, mediante Oficio n.º 08826-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 4 de noviembre de 2021, notificado el 8 de noviembre del 2021, esta Subdirección, solicitó a “la Cooperativa”, remita mayor información; siendo atendido, con escrito presentado el 30 de noviembre del 2021 (Solicitud de Ingreso n.º 31057-2021) mediante el cual remite el reporte de alumnos deudores y señala, entre otros, los siguientes argumentos:

- 18.1. Los ingresos que obtiene la cooperativa se revierten directa o indirectamente para fines estrictamente educativos y que el presupuesto se va en gasto de personal
- 18.2. Además, menciona que, en la época de pandemia no se ha prescindido de ningún docente como si lo han hecho otras instituciones educativas, ya que, su fin es de servir a la comunidad.
- 18.3. Cuenta con psicólogos que en la época de pandemia ha tomado relevancia, ya que, los alumnos han tenido problemas por el encierro prolongado, además menciona que vienen monitoreando a los alumnos durante el desarrollo de las clases virtuales, etc.
- 18.4. En la visita realizada por profesionales de esta Superintendencia, se ha podido evidencia que los trabajadores de administración y mantenimiento vienen trabajando normalmente para dar un buen servicio a los alumnos y padres, además que la institución educativa se encuentra en buen estado de conservación tanto en su interior como en su exterior.
- 18.5. Manifiesta que, a solicitud de la comunidad educativa se viene ofreciendo el servicio de talleres educativo totalmente gratuito, formación de talentos, nivelación, reforzamiento académico, entre otros.

19. Que, habiéndose evaluado los descargos remitidos por “la Cooperativa”, con Oficio n.º 09658-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de diciembre de 2021, se solicita a “la Cooperativa”, mayor información la misma que fue atendida mediante escrito presentado el 28 de diciembre del 2021 (Solicitud de Ingreso n.º 33007-2021), en el cual señala, entre otros aspectos, lo siguiente:

- 19.1. Indica que, al ser un colegio cooperativo viene trabajando de manera remota y que por la crisis de la pandemia por el COVID -19 ha generado que algunos alumnos se hayan retirado del colegio.
- 19.2. Asimismo, señala que las clases por motivo de la pandemia fueron de manera remota o virtual optando de rebajar hasta en un 35% en el año 2020 y en el año 2021 hasta en un 23%.

- 19.3. Manifiesta que, los ingresos que percibe son solo los necesario para poder funcionar como colegio porque tiene que cubrir gastos de planillas, beneficios sociales del personal, impuestos, consumo de luz, agua, internet y teléfono, gasto de mantenimiento y vigilancia, etc.
- 19.4. Señala que, cede las instalaciones y las canchas deportivas a los socios, padres de familia, y vecinos que viven cerca al colegio y otros lugares del distrito de La Molina. Asimismo, se busca optimizar y explorar el conocimiento y la calidad humana de los niños, con talleres de extensión educativa que buscan desarrollar la calidad y cualidad de los alumnos para las ciencias, el deporte, artes diversas y de conocimiento ligado al currículo escolar, dichos talleres son otorgados por el colegio sin costo alguno para los estudiantes o sus padres de familia”.

20. Que, en ese sentido, corresponde evaluar la adecuación de la afectación en uso otorgada, de acuerdo a lo establecido en los considerandos precedentes;

Respecto al procedimiento de cesión en uso y la adecuación del derecho otorgado sobre “el predio”

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 161° 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 163° 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.° 01382-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de marzo del presente, solicito a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante, “la DGPE”) traslade a consulta a Dirección de Normas y Registro (en adelante, “la DNR”), a efectos que se pronuncie respecto a la aplicación de la Segunda Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”, la misma que fue atendida mediante el Memorándum n.° 0769-2022/SBN-DGPE del 03 de mayo del 2022 con el cual se derivó la consulta formulada;

25. Que, mediante Informe n.° 00105-2022/SBN-DNR del 27 de abril del 2022, en atención al Memorándum n.° 0769-2022/SBN-DGPE, “la DNR”, emite opinión respecto a la adecuación de afectaciones en uso otorgadas, para colegios, centros recreativos o centros de esparcimientos 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.° 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.° 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.

3.20 En cuanto a los conceptos de “lucrativo” o “no lucrativo”, conforme se ha indicado en párrafos precedentes, estos no estaban precisados en los marcos jurídicos anteriores al vigente; no obstante, lo esencial es verificar que se cumpla con coadyuvar a la función social del Estado o al interés público, por lo cual es factible que se obtenga algún ingreso económico, siempre que se cumpla la finalidad para la cual fue otorgado el predio, y se aprecie el cumplimiento de dicho fin social o público, de acuerdo a sus respectivas particularidades.

3.21 Desde luego, para que el Estado otorgue un predio a título gratuito, debe verificarse que el predio está siendo efectivamente destinado a cumplir fines sociales o al servicio de intereses públicos de la colectividad en general, por lo que no podría destinarse únicamente a obtener ingresos orientados a beneficios particulares o intereses privados, olvidando la función o finalidad social o pública, lo cual distorsionaría la naturaleza de la finalidad para la cual fue conferido el predio.

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, siguiendo dicha línea y aplicándola al caso en concreto, si bien es cierto, se advierte que “la Cooperativa”, viene realizando cobros por los servicios educativos brindados, conforme a la documentación remitida (reportes de ingresos y egresos, cuotas de ingreso del colegio, estados financieros, balance general, estados de patrimonio, entre otros) estos sirven para poder llevar a cabo dicho servicio, destinándose los ingresos en el cumplimiento de la finalidad asignada a “el predio”;

27. Que, en ese sentido, se está cumpliendo con la finalidad de colaborar con la función o fin social del Estado, producto de lo cual es factible mantener el derecho otorgado, adecuándose a la figura de la cesión en uso, tomando en consideración 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;

28. Que, en tal contexto, corresponde a esta Subdirección aprobar la adecuación de la afectación en uso a una cesión en uso en favor de “la Cooperativa”; 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, al respecto, esta Subdirección a través del Memorándum n.º 03251-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de julio del 2022, solicito a “la DGPE”, traslade consulta a “la DNR”, a efectos que se pronuncie respecto a la aplicación de la Segunda Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”, en relación a consignación de plazo en los procedimientos de adecuación;

30. Que, en atención a ello, con Memorándum n.º 00540-2022/SBN-DNR del 16 de setiembre del

2022, “la DNR”, remite, a través de “la DGPE”, el Informe n.º 00155-2022/SBN-DNR-SDNC del 13 de setiembre de 2022, mediante el cual la Subdirección de Normas y Capacitación (en adelante, “la SDNC”), remite opinión respecto a consulta formulada, detallando, entre otros, lo siguiente:

“(…)

3.13 Respecto de la primera pregunta, concerniente a que en la resolución del acto originario no se indica el plazo del derecho otorgado. A fin de determinar el plazo de la adecuación deberá tomarse en cuenta lo dispuesto en el numeral 1 del literal b) de la Segunda Disposición Complementaria Transitoria del “Reglamento de la Ley 29151”, y además, el marco normativo con el cual se otorgó el derecho originario, ya que si este establecía un plazo indeterminado se deberá respetar ello y la adecuación debería realizarse en dichos términos, sin embargo, deberá verificarse en el expediente el plazo por el cual fue solicitado el predio, para tener en claro el plazo de la afectación solicitada y otorgada, de lo contrario se establecerá el plazo de diez (10) años renovables.

3.14 En cuanto a la segunda consulta, alusiva a que, si en el contenido del acto originario materia de adecuación se precisa un plazo determinado o indeterminado, qué plazo se debería considerar en la adecuación. Al respecto, en aplicación del numeral 1 del literal b) de la Segunda Disposición Complementaria Transitoria del “Reglamento de la Ley 29151”, se debería respetar el plazo señalado en el acto originario materia de adecuación, para dicho efecto, se debe verificar si el marco jurídico aplicable señalaba que la afectación en uso era a plazo indeterminado o indefinido, en cuyo caso se considera de dicha forma, y además se debe considerar lo señalado en el numeral 3.10 y 3.12. del presente informe, lo que deberá tenerse en cuenta.

3.15 En torno a la tercera pregunta, relativa a que en el acto originario no se ha establecido plazo alguno, pero el marco normativo que sustentó el otorgamiento del derecho establecía el carácter indeterminado o determinado de este, qué plazo debería establecerse en la adecuación. Conforme a lo sustentado en el numeral 3.12 del presente informe, ante la ausencia de determinación del plazo en el título habilitante del otorgamiento del acto de administración originario, deberá considerarse el plazo señalado en la norma que estuvo vigente al momento del otorgamiento de este, asimismo, se debe revisar el expediente administrativo que sustentó la aprobación el derecho, lo cual permitirá dilucidar si el derecho fue solicitado de manera determinada o indeterminada, en cuyo caso si el derecho fue solicitado de manera indeterminada y la norma que lo sustentó permitía el otorgamiento del derecho de tal manera, la adecuación deberá mantener dicho plazo, y en caso del expediente se advierta que el derecho solicitado era por un plazo determinado, en este supuesto la adecuación se debería realizar por el plazo de diez años renovables.

“(…)”

31. Que, en ese sentido, la Resolución Suprema n.º 038-87-VC-5600 del 29 de mayo de 1987, que otorgó la afectación en uso de “el predio” a favor de “la Cooperativa”, no consignó, expresamente, plazo alguno para dicho acto, ni tampoco se encuentra señalado en los antecedentes administrativos de la solicitud de afectación en uso de “el predio”, ni regulado taxativamente en el Decreto Supremo n.º 025-78-VC, que regulaba dichos otorgamientos; sin embargo, el mencionado cuerpo normativo precisaba, en su artículo 72º, que la entonces Dirección de Bienes reasumiría la administración del bien tan pronto deje de ser destinado al fin para el cual se otorgó “el predio”², de lo cual se puede colegir que el plazo sería de forma indefinida, siempre que se cumpla con la finalidad asignada a “el ‘predio”, en concordancia con el Informe n.º 00155-2022/SBN-DNR-SDNC;

32. Que, en ese sentido, en aplicación de la Segunda Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento” y lo señalado en el informe citado en el párrafo precedente, corresponde, en el presente caso, otorgar la cesión en uso del “el predio”, a plazo indefinido, en función a la finalidad que se viene dando sobre el mismo (destino social);

Respecto a las obligaciones de la cesión en uso

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

33.1. Cumplir con la finalidad o uso asignado al predio: **a)** cumplir con la finalidad o uso asignado

² Artículo 51.- En toda afectación en uso, se indicará el fin para el que se otorga y la Dirección de Bienes Nacionales procederá a reasumir la administración del bien tan pronto deje de ser aplicado a ese fin.

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”.

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

33.3. De igual forma, “la Cooperativa” tiene la obligación de cumplir con el pago de las prestaciones tributarias, en caso correspondan, constituyendo su incumplimiento causal de extinción de la cesión en uso otorgada.

Respecto a las causales de la extinción de la cesión en uso

34. 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;

35. 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”;

36. 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.° 0005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.° 1214-2022/SBN-DGPE-SDAPE de 09 de noviembre del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO: ADECUAR la AFECTACIÓN EN USO otorgada mediante Resolución Suprema n.° 038-87-VC-5600 del 29 de mayo de 1987, a una **CESIÓN EN USO** a favor de la **COOPERATIVA DE SERVICIOS EDUCACIONALES “ING CARLOS LISSON BEINGOLEA”**, respecto al predio de 3 608,04 m² que forma parte de uno de mayor extensión, ubicado en el cruce de las Calles Los Petroleros, Los Hidráulicos y Los Electrónicos de la Urbanización Residencial Ingenieros La Molina, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.° 11538200 del Registro de Predios de Lima, con CUS n.° 25792, por un plazo indefinido, para que continúe destinándolo al funcionamiento del Centro Educativo de Gestión Cooperativo “Ing. Carlos Lisson Beingolea”.

SEGUNDO: La cesión en uso descrita en el artículo precedente queda condicionada a que el **COOPERATIVA DE SERVICIOS EDUCACIONALES “ING CARLOS LISSON BEINGOLEA”**, remita anualmente a esta Superintendencia los informes de gestión y el pago de arbitrios municipales del predio, en caso correspondan, bajo sanción de extinguirse el derecho otorgado.

TERCERO: Disponer que el **COOPERATIVA DE SERVICIOS EDUCACIONALES “ING CARLOS LISSON BEINGOLEA”**, 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 al Registro de Predios de Lima, para su inscripción correspondiente.

SEXTO: 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