



RESOLUCIÓN N° 1066-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 16 de noviembre del 2022

VISTO:

El Expediente n.º 422-2020/SBNSDAPE, que contiene el procedimiento administrativo para la **ADECUACIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO A UNA CESIÓN EN USO** a favor de la **UNIVERSIDAD PERUANA CAYETANO HEREDIA**, respecto al predio de 1 057 425.53 m² (105 hectáreas 7 425.53 m²), ubicado en el distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima (en adelante "el predio"), el mismo que se encuentra conformado por las siguientes áreas: **a)** área de 999 596.26 m² (99 hectáreas 9 596.26 m²) que forma parte de uno de mayor extensión, inscrito en la partida n.º 11362465 del Registro de Predios de Lima, asignado con CUS n.º 37185 (en adelante "área 1"); y, **b)** área de 57 829.27 m² (5 hectáreas 7 829.27 m²) que forma parte de uno de mayor extensión, inscrito en la partida n.º 12939103 del Registro de Predios de Lima, asignado con CUS n.º 59202 (en adelante "área 2"); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargada 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 predios estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios 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 Estatales¹ (en adelante "TUO de la Ley"), su Reglamento² aprobado por el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento");

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 49° y 50° 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 Memorandum n.º 3015-2019/SBN-DGPE-SDS del 19 de diciembre del 2019, la Subdirección de Supervisión (en adelante "la SDS") remitió el Informe de Brigada n.º 1196-2019/SBN-DGPE-SDS del 26 de noviembre del 2019, con el cual solicita a esta Subdirección evalúe la adecuación parcial de la afectación en uso otorgada, a favor de la **UNIVERSIDAD PERUANA CAYETANO HEREDIA** (en adelante, "la

¹ Aprobado por el Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019.

² Aprobado por el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 11 de abril de 2021.

Universidad”), así como, evaluar la extinción parcial, por causal de incumplimiento de la finalidad a favor del Estado;

4. Que, mediante Resolución n.º 131-2006/SBN-GO-JAD del 11 de octubre del 2006, emitida por la entonces Jefatura de Adquisiciones de esta Superintendencia, se aprobó la afectación en uso de “el predio” a favor de “la Universidad”, para que sea destinado al funcionamiento del denominado “**Complejo Científico – Ecológico – Académico**”, orientado a la investigación permanente al desarrollo de la ciencia y creación de nuevas tecnologías, la preservación del ecosistema, el desarrollo de nuevas potencialidades y el perfeccionamiento continuo de recursos humanos en campos especializados, los cuales deben ejecutarse con una permanente proyección social y satisfacción del interés público, conforme obra inscrita en la partida n.º 46711459 del Registro de Predios de Lima;

5. Que, es preciso señalar que “la Universidad”, obtuvo la administración de “el predio” bajo 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

6. 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 Transitoria³ 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 (...)”;

7. 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”;*

8. 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”);

9. 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;

10. Que, en ese sentido, “la SDS”, llevo a cabo la supervisión de “el predio”, a efectos de determinar

³ Cabe indicar que dicha disposición legal desarrolla lo dispuesto por el antiguo reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA.

si “la Universidad” cumple con la finalidad para el cual fue otorgado. Producto de la referida inspección se emitieron las Fichas Técnicas n.º 0935 y 0933-2019/SBN-DGPE-SDS, ambos del 11 de noviembre del 2019 y su respectivo panel fotográfico; así como el Plano de Diagnostico – Ubicación n.º 3063-2019/SBN-DGPE-SDS del 18 de noviembre del 2019, que sustenta a su vez el Informe de Brigada n.º 01196-2019/SBN-DGPE-SDS del 26 de noviembre del 2019, en el que se concluyó, entre otros, lo siguiente:

“(…)

- *El “Predio” se encuentra delimitado y cercado totalmente, una parte con palos y alambres y otra parte con material prefabricado de concreto, donde viene funcionando el “Complejo Científico – Ecológico – Académico”, tal cual se puede visualizar en el panel que se encuentra en el frontis del predio, donde se lee: “Centro de Innovación y Emprendimiento – Universidad Peruana Cayetano Heredia”.*
- *El “Área 1”*
 - o *Es el área desde donde se accede al predio, apreciándose al interior, un camino de trocha carrozable, que conecta a las diversas áreas y laboratorios existentes en parte del predio apreciándose así mismo algunas plantaciones de árboles de pino al lado del camino.*
 - o *Esta área se encuentra ocupada parcialmente, en un área de 381 598.87 m² que equivale al 36.09% del total del predio supervisado (área de 1 057 425.53 m²), por lo siguiente:*
 - *Dos invernaderos, uno construido recientemente con columnas y vigas de metal cubierto con un plástico transparente resistente y sin funcionamiento, el otro cercado con mallas raschel, donde se aprecian diversos tipos de plantas en bolsas tipo macetas, un lavadero de cemento, tres (03) mesas largas, armadas de madera, con cordeles encima.*
 - *Un tanque de agua con una electrobomba de agua, cercado con malla raschel.*
 - *Una subestación de planta eléctrica, construida con material noble de alta y baja tensión, que reparte energía a todos los laboratorios y áreas del predio, contando cerca a este con un tanque de agua.*
 - *Un módulo ambulatorio que al momento de la inspección se encontraba cerrado y que según información de la administradora es para servicios dentales, precisando además que no pertenece a la universidad, sin embargo, vienen realizando los trámites para regularizar la donación del módulo a favor de la universidad, para su posterior uso en servicio de la comunidad.*
 - *Dos edificaciones colindantes de un (01) piso de material noble, cuyos ambientes son usados como laboratorios para diversos proyectos de investigaciones, de los cuales dos de ellos están en funcionamiento, asimismo, uno de estos ambientes es usado como oficina administrativa. Al lado de estas edificaciones se aprecia un tanque de agua cercado con mallas raschel.*
 - *Un área cercada totalmente por palos con base de cemento el cual viene siendo custodiado por un vigilante, donde funciona un criadero de animales, apreciándose en su interior 3 corrales construidos con material noble y techados con calaminas, dos de ellos ocupados por 24 ovejas y uno actualmente libre, una caseta de vigilante, 2 edificaciones de material prefabricado construidos con draywall y techados con calamina, además se observan tres paneles solares.*
 - *Cabe precisar que la administrada, Carmen Walker, manifiesta que el horario de uso de cada laboratorio es indistinto, dependiendo de la presencia del alumnado y de su plan de estudio, además señala que existe un área que ha sido destinado a SERPAR como aporte reglamentario de una habilitación urbana aprobada, la misma que se encuentra dentro del cerco perimétrico, asimismo, el área restante se encuentra libre de edificación.*
 - *Se deja constancia que los invernaderos, laboratorios, la subestación eléctrica y el criadero de animales, se encuentran ubicados de manera dispersa, así como las casetas de vigilancia y los tanques agua.*
 - *El servicio de agua es abastecido con camiones cisterna y el servicio de energía eléctrica a través de su propia subestación eléctrica.*
 - o *Se precisa que el resto del área se encuentra libre de edificación.*
- *El “Área 2”*
 - o *Esta área, se encuentra completamente libre y sin edificación.*

“(…)”

11. Que, adicionalmente con el Informe de Brigada n.º 01196-2019/SBN-DGPE-, “la SDS” informó que realizada la inspección técnica se dejó constancia de los hechos en el Acta de Inspección n.º 708-2019/SBN-DGPE-SDS del 29 de octubre del 2019; puestas en conocimiento a través del Oficio n.º 2306-2019/SBN-DGPE-SDS del 06 de noviembre del 2019, conforme a lo establecido 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 DIR-00003-2021/SBN denominada “Disposiciones para la Supervisión de Predios Estatales” (en adelante, “la Directiva de Supervisión”);

12. Que, de igual forma la “SDS” señala que mediante el Memorando n.º 02379-2019/SBN-DGPE-SDS del 21 de octubre del 2019, 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 01729-2019/SBN-PP del 23 de octubre del 2019; en el cual, la Procuraduría Pública señaló que no existe proceso judicial que recaiga sobre “el predio”;

13. Que, en atención a lo desarrollado, se ha verificado de acuerdo al informe de “la SDS” que los derechos otorgados “la Universidad”, bajo la institución de afectación en uso, fueron aprobados con anterioridad de “el D.S. n.º 007-2008-VIVIENDA”; no obstante, se advierte incumplimiento parcial de la finalidad asignada, respecto al área de 675 826.66 m², que forman parte de “el predio” (63.09% del total) (en adelante, “**área de incumplimiento**”), de acuerdo a las Fichas Técnicas n.º 0935 y 0933-2019/SBN-DGPE-SDS; por lo que, es menester evaluar la extinción parcial de la afectación en uso otorgada, respecto a dicha área;

14. Que, ahora bien, con relación al área restante de **381 598.87 m²** que forman parte de “el predio” (36.09 % del total), se viene cumpliendo parcialmente con la finalidad asignada (en adelante, “**área de cumplimiento**”), contándose con el marco normativo habilitante para evaluar la adecuación del derecho de afectación en uso otorgada, respecto a dicha área;

15. Que, en atención a las conclusiones arribadas por “la SDS”, mediante Oficio n.º 03962-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de mayo del 2021, notificado, el 12 de mayo del 2021, se solicitó a “la Universidad”, en mérito al inicio del procedimiento administrativo para la adecuación de la afectación en uso otorgada a su favor a una cesión en uso, remita los descargos que considere pertinentes, con relación al “área de incumplimiento”, materia de extinción parcial de la afectación en uso;

16. Que, en ese sentido, mediante escrito s/n presentado el 02 de junio del 2021 (Solicitud de Ingreso n.º 14145-2021), “la Universidad”, remite sus descargos, señalando, entre otros, lo siguiente:

16.1 Indica que, mediante la Resolución n.º 131-20006/SBN-GO-JAD esta Superintendencia afectó en uso “el predio” a título gratuito a favor de “la Universidad” para que sea destinado al funcionamiento del denominado “Complejo Científico – Ecológico – Académico”, orientado a la investigación permanente, al desarrollo de la ciencia y creación de nuevas tecnologías, a la preservación del ecosistema, el desarrollo de nuevas potencialidades y el perfeccionamiento continuo de recursos humanos en campos especializados, los cuales deben ejecutarse con una permanente proyección y satisfacción de interés público.

16.2 Manifiesta que, se cumple con la labor educativa y que en el año 2018 han realizado actividades referentes a la enseñanza de las ciencias, de manera divertida, dirigida a los niños y profesores del área de influencia del CIE - Santa María del Mar y que dichas actividades formaron parte del programa “Diviértete y Aprende”, que es una iniciativa del Centro de Estudios Preuniversitarios de la Universidad Peruana Cayetano Heredia el cual está dirigido por el Biólogo Hugo Flores Liñán.

16.3 Señala que, el área curricular de Ciencia y Tecnología asume el enfoque de indagación y alfabetización científicas y tecnológica. La alfabetización científica implica que los estudiantes usen el conocimiento en su vida cotidiana para comprender el mundo que le rodea, el modo de hacer y pensar de la ciencia, de tal forma que se garantice su derecho a acceder a una formación que les permita desenvolverse como ciudadanos responsables, críticos y autónomos frente a situaciones personales o públicas que influyan en su calidad de vida y del ambiente en su comunidad o país. Estas competencias llevan a la construcción de conocimientos científicos y tecnológicos, la comprensión de principios, leyes y teorías; promueve un aprendizaje autónomo; un pensamiento creativo y crítico; un actuar en diferentes situaciones y contextos de forma ética y responsable; el trabajo en equipo; un proceder con emprendimiento, la expresión de sus propias ideas y el respeto a los demás.

16.4 Declara que, tiene como sus principales valores la investigación y la excelencia académica a

través de sus diversas unidades, señalando además que su equipo de docentes cuenta con profesores de diversas disciplinas que le permiten generar experiencias de aprendizaje bajo un marco de excelencia académica y solidez pedagógica quienes están vinculados a la investigación y a la docencia a nivel universitario y de educación básica regular.

16.5 Menciona que, ha desarrollado el proyecto de Producción de Compost el cual consiste en que los vecinos del distrito de Santa María del Mar aprendan a segregar sus residuos vegetales para la producción de compost. Dicha labor la viene realizando en conjunto con la Gerencia de Servicios Públicos de la Municipalidad de Santa María del Mar y con dicho proyecto se pretende disminuir el volumen de basura. Asimismo, menciona que entre los proyectos culturales se encuentra programado el Museo Interactivo de Ciencia y Tecnología (MICyT) cuyo diseño será inclusivo, toda vez que, permitirá recibir a personas con discapacidad o movilidad reducida, a adultos mayores, para las personas con discapacidad visual se incorporará una señalética podotáctil así como, un museo interactivo donde los visitantes participen activamente de las exhibiciones.

16.6 Indica que, en el año 2020 los alumnos de la carrera de Ingeniería Ambiental asistieron al taller de Análisis de Suelo realizado en la Sede Santa María, en la que se realizaron estudios en diferentes puntos del terreno, analizando los parámetros de humedad, temperatura, tipo de suelo, características fisicoquímicas, etc., y que también se culminó con el programa de Salud Bucal para la población infantil de los diferentes distritos del Sur, con una proyección de 12 000 niños. En el mes de agosto se repartieron los 8000 kits de salud bucal para la población infantil de los distritos de Santa María del Mar, Punta Negra, Pucusana y San Bartolo, a través de las Parroquias y Municipios; debido a que no hubo actividad presencial en los centros educativos y tanto la Municipalidad como la Iglesia tienen programas de ayuda social activos.

16.7 Manifiesta que, debido al Estado de Emergencia Sanitaria Nacional y el aislamiento social obligatorio que dispuso el Poder Ejecutivo por el COVID-19, han venido realizando el mantenimiento de las más de 1 500 plantas, con miras a su futura expansión. Asimismo, se viene realizando la limpieza de la sede, el mantenimiento de la subestación eléctrica, de áreas verdes, de la planta física y las instalaciones sanitarias.

16.8 Menciona que, se viene cumpliendo con darle a los predios la finalidad con la cual fue otorgada la afectación en uso, impulsando e incentivando la investigación permanente desarrollando ciencia y creando nuevas tecnologías, desarrollando nuevas potencialidades y apoyando en el perfeccionamiento continuo de recursos humanos en campos especializados, los cuales se ejecutan con una permanente proyección social y satisfacción del interés público; señalando que por el Estado de Emergencia ciertas actividades se han visto afectadas.

17. Que, a fin de recabar más información, con Oficio n.º 08236-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 6 de octubre del 2021, notificado, el 19 de octubre del 2021, se reitera a “la Universidad”, remita los descargos que pertinentes, respecto al área materia de extinción parcial de la afectación en uso;

18. Que, en ese sentido, mediante escritos presentados el 04 de noviembre del 2021 (Solicitudes de Ingreso n.º 28698 y 28700-2021), “la Universidad”, remite sus descargos, señalando, entre otros, lo siguiente:

18.1 Señala que, respecto al área de incumplimiento ha cumplido con cercarla en su totalidad con realizar el cerco con material prefabricado de 2.40 metros de altura y existe una tubería de ingreso para el agua que se ubica en dicho sector lo cual es muy importante para el desarrollo del “Complejo Científico - Ecológico - Académico”.

18.2 Señala que dicha área se encuentra sujeta a la Normativa de Reserva Paisajista, en zona de Protección y Tratamiento Paisajista, la cual no se puede habilitar por ser un área de tratamiento de vegetación, forestación y jardinería; es decir, que no se permiten edificaciones, debiendo ser habilitado de acuerdo a la zonificación con la que se encuentra, teniendo como uso permitido la Conservación del paisaje natural, miradores, caminos, tratamiento con vegetación, forestación y jardinería, Tratamiento de acantilados, puntas y

taludes. En ese sentido, se viene evaluando desarrollar en dicho espacio la forestación el incluirá diferentes especies de plantas incluyendo aquellas de uso medicina, un jardín botánico, así como la siembra de plantas melíferas que permitirán el desarrollo del Proyecto la Ruta de la Miel.

18.3 Indica que, en el área de incumplimiento permitirá un apoyo importante no solo para las investigaciones sino también para la promoción de la ciencia tecnología e innovación, por ello su diseño está preparado para recibir miembros de la comunidad universitaria y de la sociedad civil. Dicho proyecto debió comenzar en el 2020; sin embargo, por el Estado de Emergencia Sanitaria Nacional y el aislamiento social obligatorio que dispuso el Poder Ejecutivo a causa de la pandemia del COVID-19 ha existido demora en su ejecución.

18.4 Adicionalmente, menciona que viene realizando el mantenimiento de las más de 1 500 plantas, con miras a su futura expansión. Asimismo, se viene realizando la limpieza de la sede, el mantenimiento de la subestación eléctrica, de áreas verdes, de la planta física y las instalaciones sanitarias.

19. Que, finalmente, mediante Oficio n.º 08503-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de octubre del 2022, notificado en la misma fecha, vía casilla electrónica, se solicitó a “la Universidad” informe si se viene ejecutado el proyecto señalado en sus descargos o, de no ser el caso, indique las acciones llevadas a cabo sobre el área libre de ocupaciones, para el cumplimiento de la finalidad asignada al predio otorgado en afectación en uso a favor de su representada;

20. Que, mediante escrito presentado el 2 de noviembre del 2022 (Solicitud de Ingreso n.º 29339-2022), “la Universidad”, remite el Informe Técnico de Gestión del Centro de Innovación y Emprendimiento de la Universidad Peruana Cayetano Heredia, en el cual señala, entre otros, lo siguiente:

20.1 Señala que, tiene programado implementar el Programa de Forestación en el año 2023, el cual es acorde con la finalidad para la cual fue otorgada la afectación en uso de “el predio”.

20.2 Asimismo, menciona que ha elaborado un expediente técnico de abastecimiento de agua potable el cual se realizará en conjunto con los alumnos de la carrera de ingeniería ambiental. Dicha obra formará parte del programa de reforestación y servirá para el regadío de plantas elegidas por los alumnos de Biología a fin de que estas puedan soportar lo agreste del lugar.

20.3 Además, señala que ya ha gestionado y contratado la elaboración del expediente técnico del proyecto Abastecimiento de Agua Potable del CIE Santa María del Mar lo cual, entre otros, permitirá abastecer de agua el área de incumplimiento y permitirá el regadío de las plantas del terreno.

21. Que, corresponde evaluar la extinción parcial de la afectación en uso otorgada, respecto al “área de incumplimiento”, de acuerdo con lo establecido en los considerandos precedentes;

En relación con el procedimiento de extinción parcial de la afectación en uso, por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado, respecto al “área de incumplimiento”

22. Que, el procedimiento administrativo de extinción de la afectación en uso se encuentra regulado en el artículo 155º de “el Reglamento” y en el numeral 6.4.1 de la Directiva n.º DIR-00005-2021/SBN denominada “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de la afectación en uso de predios de propiedad estatal”, aprobada mediante Resolución n.º 0120-2021/SBN (en adelante “la Directiva”) en concordancia con “la Directiva de Supervisión”;

23. Que, el numeral 6.4.1 de “la Directiva” señala que el procedimiento administrativo de extinción de la afectación en uso constituye un procedimiento de oficio, excepto el supuesto de extinción por renuncia a la afectación en uso, en cuyo procedimiento es a pedido de parte. En el caso que el procedimiento se inició de oficio y el predio es del Estado, bajo administración de la SBN, la sustentación y aprobación está a cargo de la SDS y de SDAPE. Asimismo, se produce con la inspección técnica intempestiva que la entidad propietaria o administradora del predio, a través de la unidad de organización competente, a fin de determinar la situación

física y legal del mismo, así como su adecuada utilización y cautela de acuerdo con los fines para los que se ha dado en afectación en uso;

24. Que, las causales de extinción se encuentran reguladas en el artículo 155° de “el Reglamento” tales como: a) incumplimiento de su finalidad; b) Incumplimiento de la obligación impuesta para la presentación del expediente del proyecto o ejecución del proyecto; c) vencimiento del plazo de la afectación en uso; d) renuncia a la afectación; e) extinción de la entidad afectataria; f) consolidación del dominio; g) cese de la finalidad; h) Decisión unilateral y de pleno derecho por parte de la entidad, por razones de interés público; i) Incumplimiento reiterado del pago de los tributos que afectan al predio; y, j) otras que se determinen por norma expresa. A ello, se debe agregar aquellas obligaciones que emanan del título de afectación en uso (acto administrativo);

25. Que, ahora bien, conforme a las Fichas Técnicas n.° 0935 y 0933-2019/SBN-DGPE-SDS, ambos del 11 de noviembre del 2019, panel fotográfico y Plano de Diagnostico – Ubicación n.° 3063-2019/SBN-DGPE-SDS del 18 de noviembre del 2019, que sustenta a su vez el Informe de Brigada n.° 01196-2019/SBN-DGPE-SDS del 26 de noviembre del 2019, señalado en el décimo primer considerando de la presente resolución, “la SDS”, concluye que “la Universidad” viene incumpliendo parcialmente con la finalidad para la cual se otorgó “el predio”; toda vez que, de la inspección efectuada se advierte que el “área de incumplimiento” se encontraría libre y sin edificación;

26. Que, sin perjuicio de los actos y conclusiones arribadas por “la SDS”, esta Subdirección luego de la evaluación correspondiente, advierte que el “**área de incumplimiento**”, se encuentra desocupado y libre de edificación, no obstante, de acuerdo a la información remitida por “la Universidad”, sobre dicha área se viene implementando el denominado “Proyecto de Forestación”, con diferentes especies de plantas que incluyen aquellas de uso medicinal, un jardín botánico, así como siembra de plantas melíferas que permitirán el desarrollo del “Proyecto la Ruta de la Miel”, dichas instalaciones permitirán la promoción de la ciencia, tecnología e innovación; toda vez que, la mayor parte del “área de incumplimiento”, se encuentra sujeta a la normativa de reserva paisajística, en zona de protección y tratamiento paisajista, la cual no se puede habilitar por ser un área de tratamiento de vegetación, forestación y jardinería; es decir, que no se permiten edificaciones, teniendo como uso permitido la conservación, del paisaje natural, miradores, caminos, tratamiento con vegetación, forestación y jardinería, entre otros;

27. Que, en ese sentido, habiéndose evaluado los descargos remitidos y sustentándose en el beneficio social de “el predio”, esta Superintendencia, concluye que “la Universidad” viene realizando las acciones pertinentes para el cumplimiento la finalidad asignada; en consecuencia, corresponde disponer la conservación de la afectación en uso otorgada a favor de “la Universidad; **sin embargo, dicha casa de estudios deberá informar en el plazo de un (1) año contado a partir de la notificación de la presente resolución, si es que ha cumplido con ejecutar el proyecto de reforestación respecto al “área de incumplimiento”, bajo apercibimiento de iniciar las acciones correspondientes para la extinción del derecho otorgado**, por incumplimiento de finalidad asignada; sin perjuicio de las acciones de supervisión inopinadas a “el predio”, por parte de esta Superintendencia, a fin de verificar el cumplimiento de la finalidad asignada;

Con relación al procedimiento de cesión en uso y la adecuación del derecho otorgado, respecto a “el predio”

28. 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;

29. 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 con lo establecido en el párrafo 90.2 del artículo 90 de “el Reglamento”;

30. 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;

31. Que, finalmente, en virtud a lo desarrollado, a fin de determinar la procedencia de la adecuación de la afectación en uso otorgada, se debe verificar que la adecuación a la 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, esto es: **a)** se otorga a favor de un particular; **b)** se otorga sobre un bien de dominio privado estatal, excepcionalmente, sobre bien de dominio público; y, **c)** se otorga para la ejecución de un proyecto sin fines de lucro de desarrollo social, cultural, deportivo y/o de forestación; en ese sentido, de dicha evaluación se detalla lo siguiente:

31.1 “La Universidad” cuenta con personería jurídica inscrita en la partida n.º 03024345 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

31.2 “El predio” conformado por el “área 1” y “área 2”, se encuentran inscritos en las partidas n.º 11362465 y 12939103 del Registro de Predios de Lima, con CUS n.º 37185 y 59202, respectivamente, el cual constituye un bien de dominio privado de titularidad del Estado.

31.3 En mérito a lo advertido en la inspección técnica realizada por “la SDS” (Fichas Técnicas n.º 0935 y 0933-2019/SBN-DGPE-SDS) y la información remitida por “la Universidad”, se advierte que viene cumpliendo con la finalidad asignada a “el predio”, toda vez que, se viene destinando al funcionamiento del denominado “Complejo Científico – Ecológico – Académico”, orientado a la investigación permanente al desarrollo de la ciencia y creación de nuevas tecnologías, la preservación del ecosistema, el desarrollo de nuevas potencialidades y el perfeccionamiento continuo de recursos humanos en campos especializados, los cuales deben ejecutarse con una permanente proyección social y satisfacción del interés público.

32. 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 Universidad”; 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

33. 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”, con relación a consignación de plazo en los procedimientos de adecuación;

34. 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 del 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.

(...)”

35. Que, en ese sentido, la Resolución n.º 131-2006/SBN-GO-JAD del 11 de octubre del 2006, que otorgó la afectación en uso de “el predio” a favor de “la Universidad”, 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”, sin embargo se encuentra consignado taxativamente en el Decreto Supremo N° 154-2001-EF, que regulaba dichos otorgamientos; el mencionado cuerpo normativo precisaba, en su artículo 84º, que el plazo de duración de la afectación en uso es indeterminado, en tanto el afectatario no incurra en ninguna de las causales de desafectación⁴, en concordancia con el Informe n.º 00155-2022/SBN-DNR-SDNC;

36. 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 a plazo indeterminado en función a la finalidad que se viene dando sobre el mismo (destino social);

Respecto a las obligaciones de la cesión en uso

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

37.1 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”.

37.2 Conforme a lo regulado en el segundo párrafo del literal 2 del artículo 161º de “el Reglamento”, los cesionarios presentan a la entidad cedente informes sobre los avances y logros de la ejecución del proyecto, así como respecto al cumplimiento de la finalidad para la cual se otorgó el predio. La resolución que aprueba la cesión en uso establece la periodicidad de los informes; **en ese sentido, “la Universidad” deberá remitir anualmente, ante esta Superintendencia, los informes de gestión, respecto al cumplimiento de la finalidad asignada a “el predio”.**

⁴ Artículo 84.- El plazo de duración de la afectación en uso es indeterminado, en tanto el afectatario no incurra en ninguna de las causales de desafectación previstas en el presente Reglamento

37.3 De igual forma, “la Universidad” 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

38. 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;

39. 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”;

40. 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 el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, “la Directiva”, “TUO de la LPAG”, la Resolución n.° 005-2022/SBN-GG y los Informes Técnico Legales n.° 1249 y 1250-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de noviembre del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO: ADECUAR la AFECTACIÓN EN USO otorgada mediante Resolución n.° 131-2006/SBN-GO-JAD del 11 de octubre del 2006, a una **CESIÓN EN USO** a favor del **UNIVERSIDAD PERUANA CAYETANO HEREDIA**, 1 057 425.53 m² (105 hectáreas 7 425.53 m²), ubicado en el distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima, el mismo que se encuentra conformado por las siguientes áreas: **a)** área de 999 596.26 m² (99 hectáreas 9 596.26 m²) que forma parte de uno de mayor extensión, inscrito en la partida n.° 11362465 del Registro de Predios de Lima, asignado con CUS n.° 37185; y, **b)** área de 57 829.27 m² (5 hectáreas 7 829.27 m²) que forma parte de uno de mayor extensión, inscrito en la partida n.° 12939103 del Registro de Predios de Lima, asignado con CUS n.° 59202, por un plazo indeterminado, para que continúe destinándolo al funcionamiento del denominado “Complejo Científico – Ecológico – Académico”, orientado a la investigación permanente al desarrollo de la ciencia y creación de nuevas tecnologías, la preservación del ecosistema, el desarrollo de nuevas potencialidades y el perfeccionamiento continuo de recursos humanos en campos especializados, los cuales deben ejecutarse con una permanente proyección social y satisfacción del interés público.

SEGUNDO: La **UNIVERSIDAD PERUANA CAYETANO HEREDIA** deberá informar en el plazo de un (1) año, contado a partir de la notificación de la presente resolución si es que sobre el área de **381 598.87 m²** que forma parte del predio descrito en el artículo primero de la presente resolución ha cumplido con ejecutar el proyecto de reforestación, bajo apercibimiento de iniciar las acciones de extinción de la afectación en uso por incumplimiento de la finalidad asignada.

TERCERO: La cesión en uso descrita en el artículo primero queda condicionada a que el **UNIVERSIDAD PERUANA CAYETANO HEREDIA**, remita anualmente a esta Superintendencia los informes de gestión y el pago de arbitrios municipales del predio de corresponder, bajo sanción de extinguirse el derecho otorgado.

CUARTO: Disponer que el **UNIVERSIDAD PERUANA CAYETANO HEREDIA**, cumpla con las obligaciones

descritas la presente Resolución.

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

SEXTO: REMITIR copia de la presente resolución al Registro de Predios de 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