

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 1082-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 21 de noviembre del 2022

VISTO:

El Expediente n.º 1547-2021/SBNSDAPE, que contiene el procedimiento administrativo para la **ADECUACIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO A UNA CESIÓN EN USO** a favor de la **ORDEN DE LOS FRAILES MENORES CAPUCHINOS DE SAN FRANCISCO**, respecto del predio 5 862,00 m², ubicado en el Lt. 33, Mz. J de la Urbanización “Chama”, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º 44824132 del Registro de Predios de Lima, asignado con CUS n.º 25539 (en adelante, “el predio”);

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 03512-2021/SBN-DGPE-SDS del 06 de diciembre del 2021, la Subdirección de Supervisión (en adelante, “la SDS”) remitió el Informe de Supervisión n.º 00538-2021/SBN-DGPE-SDS del 29 de noviembre del 2021, con el cual solicita a esta Subdirección evalúe la adecuación de la afectación en uso otorgada, a favor de la **ORDEN DE LOS FRAILES MENORES CAPUCHINOS DE SAN FRANCISCO** (en adelante, “**LA ORDEN**”);

4. Que, de la revisión del informe emitido por “la SDS” se advierte, entre otros, lo siguiente:
 - 4.1. “El predio” es un predio estatal de dominio público, adjudicado a favor del Estado como concepto del 2% del aporte reglamentario que corresponde a la ejecución de las obras de la Urbanización Chama.
 - 4.2. Mediante Resolución Suprema n.º 105 del 29 de agosto de 1962, emitida por el entonces Ministerio de Hacienda y Comercio se resolvió afectar en uso a favor del Arzobispado de Lima el área de 2 906,37 m² con la finalidad de que sea destinado a la construcción de una iglesia.
 - 4.3. Posteriormente, a través de la Resolución Suprema n.º 87 del 1 de octubre de 1963 (en adelante “**Resolución 1**”), emitida por el entonces Ministerio de Hacienda y Comercio se modificó la titularidad del derecho de afectación en uso a favor de “**LA ORDEN**”.
 - 4.4. Con Resolución Suprema n.º 101 del 29 de agosto de 1962, emitida por el entonces Ministerio de Hacienda y Comercio se resolvió afectar en uso a favor del Instituto Geofísico del Perú el área de 2 019,68 m². Asimismo, con Resolución Suprema N° 359-H del 13 de abril de 1965, emitida por el entonces Ministerio de Hacienda y Comercio, se declaró concluida la afectación antes citada y se otorgó una nueva afectación en uso a favor del Arzobispado de Lima con la finalidad que sea destinado a la construcción de una Iglesia y de las obras asistenciales anexas. Posteriormente, con la Resolución Suprema N° 476-H del 18 de mayo de 1965 (en adelante “**Resolución 2**”), emitida por el entonces Ministerio de Hacienda y Comercio, se modificó la resolución antes citada siendo el nuevo titular del derecho de afectación en uso “**LA ORDEN**”.
 - 4.5. A través de la Resolución Suprema n.º 483-H del 31 de mayo de 1966 (en adelante “**Resolución 3**”), emitida por el entonces Ministerio de Hacienda y Comercio, se resolvió otorgar el derecho de afectación en uso a favor de “**LA ORDEN**” respecto de un área de 435,95 m², para que lo destine al funcionamiento de los servicios sociales de la Parroquia.
 - 4.6. Con Resolución Suprema n.º 0679-69-EF-BN del 30 de julio de 1969 (en adelante “**Resolución 4**”), emitida por el entonces Ministerio de Hacienda y Comercio se resolvió otorgar el derecho de afectación en uso a favor de “**LA ORDEN**” sobre un área de 500,00 m², con la finalidad que sea destinado a la ampliación de las construcciones en las que realiza obras de carácter social.
 - 4.7. Cabe precisar, que la sumatoria de las áreas comprendidas en las resoluciones antes citadas, resulta la totalidad de “el predio”.

5. Que, es preciso señalar que “**LA ORDEN**”, 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 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 (...)”;

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

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 “los predios”, a efectos de determinar si “la Orden” cumple con la finalidad para la cual fue otorgado. Producto de la referida inspección se emitió las Fichas Técnicas n.º 0626 y 0627-2021/SBN-DGPE-SDS ambos del 09 de noviembre del 2021 y sus respectivos paneles fotográficos; que sustentan a su vez el Informe de Supervisión n.º 00538-2021/SBN-DGPE-SDS del 29 de noviembre del 2021, en el que se concluyó, entre otros, lo siguiente:

(...)

Predio: (...):

- a) Resolución Suprema N° 105 del 29 de agosto de 1962, modificada por la Resolución Suprema N° 87 del 01 de octubre de 1963, (...) (“Resolución 1”), mediante el cual se afectó en uso a favor de la “afectataria” un área de 2 906,37 m², con la finalidad que sea destinado a la construcción de una Iglesia; encontrándose durante la inspección lo siguiente: ocupado por la Parroquia Cristo Salvador – Hermanos Franciscanos Capuchinos, con edificaciones de material noble de hasta tres pisos, utilizada como Casa Parroquial, Despacho Parroquial, Convento, Salones Parroquiales, Jardín interior y parte de la Iglesia Matriz (Templo Cristo Salvador). Asimismo, está ocupado por parte del Colegio C.E.P. Mixto Cristo Salvador en donde se observa una construcción de material noble de 3 pisos destinado para aulas de estudio y un sótano donde existe el auditorio principal del colegio.
- b) Resolución Suprema N° 359-H del 13 de abril de 1965, modificada por la Resolución Suprema N° 476-H del 18 de mayo de 1965, (...) (“Resolución 2”), mediante el cual se afectó en uso a favor de la “afectataria” un área de 2 019,68 m², con la finalidad que sea destinado a la construcción de una Iglesia y de las obras asistenciales anexas; encontrándose durante la inspección lo siguiente: ocupado por el Colegio C.E.P. Mixto Cristo Salvador en donde se observa una construcción de material noble de hasta 3 pisos con múltiples ambientes, entre los que se aprecia que la mayor parte están destinados a salones de clase así como oficinas administrativas. También se observa un patio central con piso de cemento y techado con estructura metálica. Al momento de la inspección se observó a personal realizando trabajos de limpieza y pintura.
- c) Resolución Suprema N° 483-H del 31 de mayo de 1966, (...) (“Resolución 3”), mediante el cual se afectó en uso a favor de la “afectataria” un área de 435,95 m², con la finalidad que sea destinada al funcionamiento de los servicios sociales de la Parroquia; encontrándose durante la inspección lo siguiente: ocupado por una parte de la Parroquia Cristo Salvador – Hermanos Franciscanos Capuchinos, con edificaciones de material noble de hasta tres pisos, utilizada como Salones y Aulas de la Parroquia, así como, área de estacionamiento interior. Asimismo, está ocupado por parte del Colegio C.E.P. Mixto Cristo Salvador (zona posterior).
- d) Resolución Suprema N° 0679-69-EF-BN del 30 de julio de 1969 (...) (“Resolución 4”), mediante el cual se afectó en uso a favor de la “afectataria” un área de 500,00 m², con la finalidad que sea destinado a la ampliación de las construcciones en las que realiza obras de carácter social; encontrándose durante la inspección lo siguiente: ocupado por una parte de la Parroquia Cristo Salvador – Hermanos Franciscanos Capuchinos, con edificaciones de material noble de hasta dos pisos, utilizada como Auditorio y parte de la Iglesia Matriz (Templo Cristo Salvador).

(...)

De otro lado, durante la inspección pudimos entrevistarnos con la Sra. María Elena Arriz Becerra, con DNI N° 09151059,

quien declaró ser la administradora del Colegio CEP MIXTO CRISTO SALVADOR y nos dio acceso al mismo, indicando que éste viene funcionando desde hace 55 años aproximadamente, el cual es una obra del "afectatario"; asimismo, indica que vienen dando clases a 500 alumnos, de 3ro de primaria hasta 5to de secundaria, actualmente vienen brindando clases virtuales, el costo de los alumnos de primaria es de 623,00 soles y de los alumnos de secundaria es de 644,00 soles.

Asimismo, nos entrevistamos con el Hno. José Jacinto Reyes Barraza, con DNI N° 40770944 y el Hno. José Ariel Zúñiga Oblitas, con DNI N° 29228575, quienes declararon ser los promotores del Colegio CEP MIXTO CRISTO SALVADOR y fueron quienes nos dieron acceso al resto del predio (Parroquia Cristo Salvador – Hermanos Franciscanos Capuchinos); además, declararon que ambos pertenecen a la Orden de Frailes Menores Capuchinos de San Francisco, cuyo representante legal es el Hno. Piero Veliz Valencia, quien no se encontró en el predio. Respecto al funcionamiento de la Parroquia Cristo Salvador, señalaron que se viene celebrando misas presenciales con el aforo limitado y virtual; sin embargo, los demás ambientes de la parroquia aún siguen sin uso, debido a la declaración del estado de emergencia.

(...)"

11. Que, adicionalmente con el Informe de Supervisión n.° 00538-2021/SBN-DGPE-SDS, "la SDS" informó que realizada las inspecciones técnicas citadas, se dejó constancia de los hechos en el Acta de Inspección n.° 405-2021/SBN-DGPE-SDS del 27 de octubre del 2021; puesta en conocimiento de "**LA ORDEN**"; a través del Oficio n.° 01757-2021/SBN-DGPE-SDS del 3 de noviembre del 2021, notificado el 8 de noviembre del 2021, de conformidad a lo establecido en el inciso i) del numeral 7.2.1.4 de la Directiva n.° 001-2018/SBN denominada "Disposiciones para la supervisión de Bienes Inmuebles Estatales" aprobada mediante Resolución n.° 063-2018/SBN del 9 de agosto de 2018, actualmente derogada por la Directiva n.° 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 los Memorandos n.° 01964 y 01974-2021/SBN-DGPE-SDS del 15 y 16 de julio de 2021, respectivamente, solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia que brinde información si existe en trámite algún proceso judicial sobre "el predio"; siendo atendido con los Memorandos n.° 01207 y 01219-2021/SBN-PP del 16 y 19 de julio de 2021; en los cuales, la Procuraduría Pública señaló que no existen procesos judiciales;

13. Que, además, "la SDS", mediante Oficio n.° 01112-2021/SBN-DGPE-SDS del 16 de julio del 2021, notificado el 19 de julio a través de la mesa de partes virtual, solicitó a la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, informe si "**LA ORDEN**" habría cumplido con el pago de tributos municipales que afecten a "el predio"; sin embargo, a la fecha de emisión del informe de "la SDS", dicha comuna edil no ha remitido información alguna;

14. Que, en atención a las conclusiones arribadas por "la SDS", mediante Oficio n.° 02330-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 8 de abril del 2022, notificado el 20 de abril del 2022, se procedió a comunicar a "**LA ORDEN**", 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"; asimismo, se solicitó remita los descargos que considere pertinentes, en relación a los cobros que estaría realizando, por los servicios educativos prestados;

15. Que, al respecto, a través del escrito s/n, presentado el 05 de mayo de 2022 (Solicitud de Ingreso n.° 12070-2022), "**LA ORDEN**", señala, entre otros, lo siguiente:

- 15.1. Manifiesta que, inició sus actividades en el Perú en el año 1950 (conforme a ficha RUC remitida) y su misión siempre ha sido el estar junto a los más necesitados a través de comedores populares, educación ayuda social, entre otras.
- 15.2. Además, indican que, en el campo educativo buscan la formación humana a través de los valores cristianos formando personas de bien, inculcando la solidaridad hacia las personas más necesitadas.
- 15.3. Finalmente, señalan que, no tienen un fin lucrativo, su único fin es cumplir con los fines de la Iglesia Católica, dentro de ellos la enseñanza, no solo en la transmisión de ideas y valores sino también haciendo teología pastoral, es decir, poner énfasis en el servicio a la comunidad, en el presente caso, el CEP MIXTO CRISTO SALVADOR forma parte de las obras de religiosas de "la Orden".

16. Que, adicionalmente, mediante escrito s/n, presentado el 5 de mayo de 2022 (Solicitud de Ingreso n.º 13530-2022), “**LA ORDEN**”, remite los siguientes documentos: a) Estados de cuenta del CEP Mixto Cristo Salvador (Scotiabank y Pichincha); b) Estados financieros al 31 de diciembre del 2021; asimismo, argumenta lo siguiente :

- 16.1.** Manifiesta que, del estado de resultados (estados de ganancias y pérdidas) y balance general (estado de situación financiera), durante el 2021 tuvieron pérdidas. Ello, según señalan, ocurrió debido al otorgamiento de descuentos generales del orden del 30% y 40% sobre las pensiones el 2021, en virtud de su vocación franciscana de ayuda, pues las finanzas de las familias de la comunidad educativa se vieron afectadas por la pandemia, a la vez que hubieron fallecimientos de padres de familia, otorgándose becas por orfandad y muchos padres que perdieron los trabajos solicitaron apoyo.
- 16.2.** Asimismo, indican que, en el estado de cuenta se puede observar un saldo que cubre ajustadamente una reserva para dos meses y medio de sueldos y gastos básicos del colegio en las cuentas corrientes y de ahorros y el saldo de un fondo especial generado por la sede inicial y anexo durante los últimos 5 años, locales de propiedad de “**LA ORDEN**”, destinados para dos proyectos necesarios por el espacio reducido de sus instalaciones:
- El primero se logró realizar desde diciembre del 2018 hasta marzo 2019, y fue la construcción de un pabellón que incluía biblioteca, comedor de alumnos y sala multiusos en la sede principal.
 - El segundo proyecto de mejora del local inicial y anexo, pues la población estudiantil en la sede principal está al límite, de manera que en dicha sede funcione hasta 4to de primaria y en el local principal funcione desde 5to de primaria hasta 5to de secundaria. El proyecto se realizó el 2019, pero la obra no se pudo ejecutar por falta de fondos, por lo cual, señalan que tuvieron que esperar un año para afianzar su economía y ejecutar la obra sin afectar la liquidez, pero vieron necesario apoyar económicamente a las familias por la pandemia y luego volver a reunir el dinero necesario los próximos años para concretar la obra.
- 16.3.** Señala que se ha reducido aún más el fondo para este proyecto debido a que tuvieron que realizar una serie de implementaciones y adaptaciones a la infraestructura por la pandemia, así como inversión en salud, mobiliario, equipos y sobre todo en tecnología para ofrecer un servicio educativo virtual y semi-presencial de calidad de acuerdo a la normativa establecida por el Ministerio de Educación y el INDECOPI.
- 16.4.** Además, indican que, asumieron también la contratación de más personal para lograr atender de manera óptima y por grupos la educación presencial y virtual en algunos grados.
- 16.5.** Las instalaciones del colegio han servido siempre de soporte para la evangelización, por ello los domingos se utilizan para la preparación, para los sacramentos (primera comunión y confirmación), y el Departamento de Pastoral tiene programas de ayuda a familias en extrema pobreza, realizando actividades que implican la donación voluntaria, misiones en Caraz, día del Jean, una navidad con Jesús (apoyo a la parroquia), escuela de líderes, etc. También funcionaban en las instalaciones de “**LA ORDEN**” hasta hace unos años el Colegio Cristo Salvador Nocturna, para educación de trabajadoras del hogar de la comunidad en Chama, pero por falta de alumnado se tuvo que suspender dicho servicio.
- 16.6.** Señalan que, el fin de la Obra: CEP Mixto Cristo Salvador es contribuir con la sociedad peruana, formando personas de bien, con valores, solidarias, impartiendo una educación de calidad y formando a nuestros estudiantes para que puedan enfrentar de la mejor manera sus estudios superiores o insertarse rápidamente en el mercado laboral, razón por la cual, las prioridades han sido siempre el servicio sin fines de lucro, administrando los recursos de la manera más austera posible para que familias puedan acceder a una buena educación.

16.7. Adicionalmente, manifiestan que contribuyen brindando empleo a 98 trabajadores, que son miembros de la comunidad educativa, a quienes también forman en valores impartiendo desde hace años retiros espirituales, actividades de bienestar para personas de escasos recursos, entre otras actividades.

16.8. Finalmente, señalan que, todo el ingreso que se genera en la institución es destinado al pago de planilla del personal y mejora en las instalaciones y condiciones del servicio educativo.

17. Que, en atención a lo desarrollado, se ha verificado de acuerdo con el informe de “la SDS”, los derechos otorgados a “la Orden”, bajo la institución de afectación en uso, fueron aprobados con anterioridad de “el D.S. n.º 007-2008-VIVIENDA”; contándose con el marco normativo habilitante para evaluar la adecuación del derecho de afectación en uso otorgada a una cesión en uso;

En relación al procedimiento de cesión en uso y la adecuación del derecho otorgado

18. 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;

19. 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”;

20. 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;

21. 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 (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.º 0769-2022/SBN-DGPE del 03 de mayo del 2022 con el cual se derivó la consulta formulada;

22. 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 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.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.

(...)"

23. Que, en el presente caso, de la información remitida por "la SDS" y "**LA ORDEN**" se advierte que se viene cumplimiento con la finalidad asignada al "el predio", esto es, para la construcción de una iglesia, así como, obras de carácter social y asistenciales anexas; toda vez que, viene siendo ocupado por el Templo Cristo Salvador, una casa parroquial, un despacho parroquial, convento, salones parroquiales, jardín interior y el Colegio C.E.P. Mixto Cristo Salvador;

24. Que, en relación con el Colegio C.E.P. Mixto Cristo Salvador, si bien es cierto, la construcción de este, no se encuentra señalada específicamente como la finalidad asignada a "el predio", conforme se desprende del numeral 4.12 del Informe de Supervisión n.º 00538-2021/SBN-DGPE-SDS del 29 de noviembre del 2021, en ninguna de las resoluciones se indicó como finalidad la construcción de un colegio; sin embargo, de los actuados que obran en el Expediente n.º 85729, se desprende que "**LA ORDEN**" desde un inicio solicitó el acto administrativo de afectación en uso de "el predio" no solo para fines religiosos, sino también, para la creación de un colegio parroquial, situación que fue puesta en evidencia en reiteradas oportunidades a profesionales de esta Superintendencia;

25. Que, además, en relación a los ingresos percibidos por los servicios "**LA ORDEN**", señala que dichos ingresos son destinados al pago de planilla del personal, mejora en las instalaciones y condiciones del servicio educativo, aunado a ello, durante el año 2021, se otorgaron descuentos generales del 30 y 40 % sobre las pensiones, pues las familias se vieron afectadas por la pandemia, lo que generó pérdidas en dicho periodo. Asimismo, de acuerdo al estado de cuenta remitido, "**LA ORDEN**" señala que, existe un saldo que cubre una reserva para dos meses y medio de sueldos y gastos básico del colegio en las cuentas corrientes y de ahorros y el saldo de un fondo especial generado por la sede inicial y anexo durante los últimos 5 años;

26. Que, en ese sentido, siguiendo la línea de lo establecido mediante Informe n.º 00105-2022/SBN-DNR del 27 de abril del 2022 y aplicándola al caso en concreto, se advierte que, si bien es cierto, "**LA ORDEN**" realiza cobros por los servicios educativos que brinda, se está cumpliendo con la finalidad de colaborar con la función o fin social del Estado orientándose al interés público, tomando en consideración que la 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;

27. Que, en tal contexto, **corresponde a esta Subdirección aprobar la adecuación de la afectación en uso a una cesión en uso, respecto a "el predio", en favor de "LA ORDEN"**; 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

28. 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;

29. 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.

(...)

30. Que, la “Resolución 1”, la “Resolución 2”, la “Resolución 3” y la “Resolución 4”, que otorgaron las afectaciones en uso de las áreas que comprenden la totalidad de “el predio”, a favor de “**LA ORDEN**”, no consignaron, expresamente, plazo alguno para dicho acto, ni tampoco se encuentra señalado en los antecedentes administrativos de la solicitud de afectación en uso ni señalado taxativamente en el Decreto Supremo de 1950, que regulaba dichos otorgamientos; sin embargo, el mencionado cuerpo normativo precisaba, en su artículo 51º, que la entonces Dirección de Bienes reasumiría la administración del bien tan pronto deje de ser destinado al fin para el cual se otorgó², 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;

31. 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 de “el predio” a plazo indefinido;

Respecto a las obligaciones de la cesión en uso

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

32.1. 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

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.

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”.

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

32.3. De igual forma, “**LA ORDEN**” 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

33. 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;

34. 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 1”;

35. 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.° 1262-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de noviembre del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO: ADECUAR las AFECTACIONES EN USO otorgadas mediante las Resoluciones Supremas n.° 87, 476-H, 483-H y 0679-69-EF-BN del 01 de octubre de 1963, 18 de mayo de 1965, 31 de mayo de 1966 y 30 de julio de 1969, respectivamente, a una **CESIÓN EN USO** a favor de la **ORDEN DE LOS FRAILES MENORES CAPUCHINOS DE SAN FRANCISCO**, respecto al área de 5 862,00 m², ubicado en el Lt. 33, Mz. J de la Urbanización “Chama”, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.° 44824132 del Registro de Predios de Lima, asignado con CUS n.° 25539, por un plazo indefinido, para que continúe destinándolo a iglesia, así como, obras de carácter social y asistenciales anexas;

SEGUNDO: La cesión en uso descrita en el artículo precedente queda condicionada a que la **ORDEN DE LOS FRAILES MENORES CAPUCHINOS DE SAN FRANCISCO**, 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.

TERCERO: Disponer que la **ORDEN DE LOS FRAILES MENORES CAPUCHINOS DE SAN FRANCISCO**, 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