

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 1090-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 22 de noviembre del 2022

VISTO:

El Expediente n.° 1007-2021/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo para la **ADECUACIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO A UNA CESIÓN EN USO** a favor del **PARROQUIA DE SANTA RITA DE CASIA**, respecto al predio de 1 160,90 m², constituido por el Lt. 14, Mz. J, con frente a la Calle Uno, Urbanización El Rosal – Segunda Etapa, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.° 46550625 del Registro de Predios de Lima, asignado con CUS n.° 39458 (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.° 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.° 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo n.° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatual - 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.° 02389-2021/SBN-DGPE-SDS del 26 de agosto del 2021, la Subdirección de Supervisión (en adelante “la SDS”) remitió el Informe de Supervisión n.° 00366-2021/SBN-DGPE-SDS del 23 de agosto del 2021, con el cual solicita a esta Subdirección evalúe la adecuación de la afectación en uso otorgada a favor de la **PARROQUIA DE SANTA RITA DE CASIA**, (en adelante, “la Parroquia”) 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, adjudicado a favor del Estado, como resultado del

2% del aporte reglamentario de la Urbanización “El Rosal”, Segunda Etapa, en virtud al Decreto Municipal n.º 03320 emitido por el Consejo Provincial de Lima y la Resolución Ministerial n.º 208-F del 11 de mayo de 1965, emitido por el ex Ministerio de Fomento y Obras Públicas, conforme se describe en la Escritura Pública de Donación del 10 de mayo de 1967, otorgado ante Notario Público de Lima, Dr. Abraham Velarde Álvarez, inscrito en la partida n.º 46550625 del Registro de Predios de Lima;

5. Que, mediante Resolución Suprema n.º 1090-H del 19 de octubre de 1965, emitida por el entonces Ministerio de Hacienda y Comercio se resolvió afectar en uso el área de 1 116.00 m² a favor de “la Parroquia”, con la finalidad que sea destinado a la construcción de un local para el funcionamiento de **una escuela vespertina, consultorio médico, asistencia social, oficina de caritas parroquial, taller de corte y confección y otras obras en beneficio comunal**. Se debe indicar que la citada resolución, cito por error que el Lt. 14 de la Mz. J, tendría un área de 1 116.00 m², cuando lo correcto es de 1 160.90 m² el cual corresponde a “el predio” tal como obra inscrita en la partida n.º 46550625 del Registro de Predios de Lima;

6. Que, asimismo, se advierte que, la citada afectación en uso, no obra inscrita en la partida n.º 46550625 del Registro de Predios de Lima; por lo que, previo a la inscripción de la presente resolución, deberá inscribirse la afectación en uso otorgada mediante Resolución Suprema n.º 1090-H del 19 de octubre de 1965;

7. Que, es preciso señalar que “la Parroquia” 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

8. Que, el procedimiento administrativo para la adecuación de afectaciones y cesiones en uso de predios estatales otorgadas antes de la vigencia de “el D.S. 007-2008-VIVIENDA”, se encuentra regulado en la Segunda Disposición Complementaria 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 (...)”;

9. Que, el literal b) de la citada Segunda Disposición Complementaria Transitoria, advierte que: *las afectaciones en uso y cesiones otorgadas a favor de particulares que se encuentran cumpliendo la finalidad corresponde ser adecuadas a la figura de la cesión en uso. Dicha adecuación precisa, entre otros, los siguientes aspectos: 1. En cuanto al plazo, si el acto de origen otorgó la afectación en uso o la cesión en uso a plazo indefinido, la adecuación mantiene dichos términos; caso contrario, se establece el plazo de diez (10) años renovable. 2. En cuanto a la presentación de informes, se establece la periodicidad en que los cesionarios deben presentar un informe orientado al cumplimiento de la finalidad para la cual se les otorgó el predio. Dichos informes se presentan ante la entidad estatal titular o al Estado, representado por la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda. 3. Si el predio es de dominio público, se evalúa la pertinencia de su desafectación, conforme a las normas de “el Reglamento”;*

10. Que, asimismo, el citado marco legal señala que en el caso de determinarse el incumplimiento o la variación de la finalidad la entidad titular o competente procede a tramitar la extinción del acto aplicando las normas contenidas en “el Reglamento”. El beneficiario ocupante del predio puede solicitar acogerse a algunos de los actos de administración o de disposición que contempla “el Reglamento” y las Directivas emitidas en el marco del Sistema Nacional de bienes Estatales (en adelante el “SNBE”);

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 virtud a lo expuesto, se determina que la Segunda Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”, faculta y desarrolla el procedimiento para emitir resoluciones administrativas de adecuación; en tal sentido, se advierte que los presupuestos para la procedencia o no, de la adecuación son: **a)** Se inicia de oficio; **b)** la afectación y cesión tiene que haberse otorgado antes de la vigencia del Reglamento aprobado por “el D.S. 007-2008-VIVIENDA”; y, **c)** debe verificarse el cumplimiento de la finalidad asignada al predio;

12. Que, en ese sentido, “la SDS”, llevo a cabo la supervisión de “el predio”, a efectos de determinar si “el Obispado” cumple con la finalidad para el cual fue otorgado. Producto de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica n.º 0370-2021/SBN-DGPE-SDS del 30 de julio de 2021 y su respectivo panel fotográfico; que sustenta a su vez el Informe de Supervisión n.º 00366-2021/SBN-DGPE-SDS del 23 de agosto de 2021, en el que se concluyó, entre otros, lo siguiente:

“(…)

De la inspección in situ, se observa que el predio está ocupado por una construcción de tres pisos, de material noble, rodeada parcialmente por un jardín con grass y arbustos, con cerco de madera y vereda de cemento. En el frontis se lee la numeración N° 208; su interior está constituido por los siguientes ambientes: en el primer piso existen aulas, una sala de cómputo, servicios higiénicos, una losa deportiva multiusos y un área con algunos juegos para niños; en el segundo piso hay oficinas administrativas que se encontraban cerradas, tres ambientes (utilizados como almacén de material educativo y depósito de mobiliario); en el tercer piso se encontró la habitación del vigilante, un depósito, un baño y un área libre proyectada para losa deportiva, todo esto cercado con malla metálica y techo de estructura metálica con lona.

Nos entrevistamos con la señora Loana Steer Burnak, con DNI° 06665440, quien declaró ser la Coordinadora logística del Colegio Santa Rita de Casia, cuyo promotor es el Padre Hugo Lara, miembro de la Orden Agustinos Recoletos, quien sería el encargado de la parte educativa del predio, asimismo, indicó que hay una parte religiosa la cual estaría a cargo del Padre Ignacio Reinares Pablo, como representante de la Parroquia Santa Rita de Casia (no mostro documentación). Asimismo, manifestó que el predio está ocupado desde hace 49 años por el Colegio Santa Rita de Casia, el cual brinda el servicio de educación a niños de 4, 5 y 6 años de edad, todos en el turno diurno, recibiendo un pago mensual de S/. 600,00 soles. Además, refirió que en el predio no hay una oficina de caritas parroquial y tampoco un taller de corte y confección; sobre el consultorio médico indicó que antes del Estado de Emergencia todos los días sábados se brindaban consultas psicológicas en uno de los ambientes del segundo piso, ayudando a la rehabilitación de alcoholólicos, de igual forma, refirió que, en otro de los ambientes de ese piso, se usaba para hacer el acopio de todas las donaciones recibidas que luego eran repartidas a los comedores populares. Además, informa que actualmente las clases a los niños se realizan de forma virtual, y que los acopios de las donaciones se hacen en otro local (Parroquia Santa Rita de Casia). Asimismo, añade que están al día en los pagos de los servicios básicos de agua y energía eléctrica, así como en los pagos de los impuestos municipales.

(…)”

13. Que, adicionalmente con el Informe de Supervisión n.º 00366-2021/SBN-DGPE-SDS, “la SDS” informó que realizada la inspección técnica se dejó constancia de los hechos en el Acta de Inspección n.º 256-2021/SBN-DGPE-SDS del 21 de julio de 2021; puesta en conocimiento a través del Oficio n.º 01188-2021/SBN-DGPE-SDS del 26 de julio del 2021, notificado el 30 de julio del 2021, 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”);

14. Que, de igual forma la “la SDS” señala que mediante Memorándum n.º 01964-2021/SBN-DGPE-SDS del 15 de julio del 2021, 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 Memorándum n.º 01207-2021/SBN-PP del 16 de julio del 2021; en el que, la Procuraduría Pública señaló que no existe proceso judicial que recaiga sobre “el predio”;

15. Que, se ha verificado de acuerdo con el informe de “la SDS” que los derechos otorgados a “la Parroquia” 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;

16. Que, además, “la SDS”, mediante Oficio n.º 01112-2021/SBN-DGPE-SDS del 16 de julio del 2021, notificado el 19 de julio del 2021, solicitó a la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, informe si “la Parroquia” a la fecha habría cumplido con el pago de tributos municipales que afecten a “el predio”;

17. Que, habiéndose verificado los presupuestos de procedencia para la adecuación de la afectación en uso, esta Subdirección, mediante Oficio n.º 08537-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de octubre del 2021, notificado el 22 de octubre del 2021, procedió a comunicar a “la Parroquia”, 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”; solicitando que remita información adicional a fin de evaluar el procedimiento correspondiente;

18. Que, mediante escrito presentado el 13 de noviembre del 2021 (Solicitud de Ingreso n.º 29474-2021), “la Parroquia” señala, entre otros, lo siguiente:

- 18.1.** Menciona que, han procedido a la construcción del local de material noble, el cual en la actualidad tiene tres (3) pisos y azotea en perfecto estado de conservación y uso. Dicha construcción se inició en su primera etapa el 8 de julio de 1971 cuando el vicario de la Orden de Agustinos Recoletos solicitó la licencia de construcción a la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco para levantar la infraestructura del Colegio Parroquial Pre – Escolar Santa Rita de Casia (Nido Escolar). Dicha licencia fue ampliada por la autoridad municipal para el cumplimiento adicional a los fines parroquiales, de educación, ayuda social la cual se realizó a través de caritas parroquial, atención médica, ayuda espiritual y psicológica a través de alcohólicos anónimos, retiros y reuniones de los grupos parroquiales, así como de la pastoral de familia y catequesis entre otras actividades propias de la iglesia y que tienen proyección en beneficio de la comunidad.
- 18.2.** Señala que, uno de los fines del acto de administración otorgado es la educación (escuela vespertina), el cual, luego de un minucioso estudio sobre las necesidades de la población de la Urbanización El Rosal se decidió a la construcción de un nido parroquial (pre escolar), ya que, era el tipo de asistencia educativa que en la zona y en las zonas aledañas no estaba cubierta por el Estado Peruano, razón por la cual, se ha cumplido con el fin educativo señalado en la resolución suprema y que en los demás niveles están dedicados a los servicios de asistencia social, alimentaria y otros.
- 18.3.** Indican que, respecto a la asistencia social esta unido al funcionamiento de caritas parroquial el cual brinda apoyo alimentario y abrigo a las poblaciones más vulnerables de la capital, habiendo implementado dicho servicio en el segundo y parte del tercer nivel (almacén) y que por el problema del COVID -19 las donaciones se han recepcionado en “el predio” como en las instalaciones de la Parroquia Santa Rita de Casia.
- 18.4.** Con relación al taller de corte y confección, esta fue implementada en el año 1972 en el segundo piso de “el predio” habiéndose adquirido un promedio de cinco (5) máquinas de coser de máquina Singer para este fin; sin embargo, debido al poco interés de la población aledaña por el tipo de actividades se procedió a desinstalarlo para efectos de poder contar con un mayor espacio para el funcionamiento de caritas parroquial (oficina y almacén) y para la implementación de los consultorios médico y psicológico como parte del servicio de asistencia social señalada en la resolución suprema.
- 18.5.** Con relación a la escuela vespertina, indica que dicho término ya nos es utilizada en el sistema educativo que ahora utiliza la denominación de educación básica regular, la alternativa, la especial y la técnica productiva de conformidad con la *Ley n.º 27044*, por lo cual indica que el nivel inicial (nido) es parte de la educación básica regular y es por ello por lo que se sigue con la finalidad que fue establecida en la Resolución Suprema n.º 1090-H.

- 18.6.** Indica que, el predio implementó la pastoral de familia que es una institución de nuestra iglesia católica y el programa catequesis dominical para la atención espiritual de los niños de la comunidad, por lo cual, se verifica que se viene utilizando todo el inmueble conforme a los fines de beneficio comunal.
- 18.7.** Asimismo, señala que la Parroquia Santa Rita de Casia es administrada desde el año 1961 por la Orden de Agustinos Recoletos, en ese sentido, toda la construcción del inmueble en el terreno afectado, las licencias de construcción y de funcionamiento, así como las autorizaciones sectoriales, ha sido realizadas y financiadas integradas por la Orden de Agustinos Recoletos, razón por la cual se verifica que la Orden no es una tercera persona ajena a la Parroquia Santa Rita de Casia, máxime si se verifica que el terreno en el cual fue construida la Parroquia Santa Rita de Casia le fue concebida en afectación en uso, a la Orden de Agustinos Recoletos.
- 18.8.** Señala que el servicio educativo instalado en el primer piso (nido parroquial) requiere de un promotor, por lo que dicha orden es la promotora y la que se encarga de la organización educativa del personal y de los gastos que genera este servicio a la comunidad, hecho que está dentro de los fines eclesiales y educativos.
- 18.9.** Sobre el cumplimiento de las obligaciones establecidas, señala que están cumpliendo con la finalidad educativa de asistencia social y otras acciones de beneficio comunal señalada en la Resolución Suprema n.º 1090-H, el inmueble se encuentra debidamente conservado y en perfecto estado de uso, cuenta con todos los servicios públicos y tiene mantenimiento permanente (limpieza, pintado, conservación de las áreas verdes), señalan que nunca ha sido necesario ejercer la defensa judicial ni extrajudicial del predio y tampoco tiene obligación de devolver el inmueble.

19. Que, habiéndose evaluado los descargos remitidos por "la Parroquia", con Oficio n.º 09109-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de noviembre de 2021, notificado el 24 de noviembre del 2021; se solicita remita más información respecto a los servicios brindados sobre "el predio"; el mismo que fue atendido con escrito s/n presentado el 12 de diciembre del 2021 (Solicitud de Ingreso n.º 31168-2021), en el cual señala, entre otros aspectos, lo siguiente:

- 19.1.** Señala que el nido está bajo la promotoría de la Orden de Agustinos Recoletos, quienes se encargan de la parte administrativa, de pagar los sueldos de la plana docente, administrativa y de servicios, contribuyen con el 30 % de sus ingresos netos para cubrir los gastos del mantenimiento de toda la edificación en la cual funcionan caritas parroquial, pastoral de familia, atención médica y psicológica, ayuda a través de alcoholicos anónimos, retiros y reuniones de los grupos parroquiales y los demás fines de beneficio comunal.
- 19.2.** Asimismo, indican que en el año 1971 el consejo de vicaria de la Orden de Agustinos Recoletos y el párroco Oar de la Parroquia Santa Rita de Casia, celebraron un acuerdo para la construcción del inmueble y para el uso educativo en una parte del inmueble afectado en uso a favor de la parroquia, acuerdo en el cual se dispuso que el 30% de los ingresos netos del nido pre escolar (matricula, cuota de ingreso, pensión de enseñanza) será entregada a la parroquia Santa Rita de Casia para el pago de los gastos de mantenimiento del inmueble, el pago de los servicios de luz, agua, vigilancia y limpieza, así como para cubrir una parte de los gastos de la parroquia Santa Rita de Casia.
- 19.3.** Señalan que, hasta la actualidad se destina el 30 % de los ingresos para cubrir dichas necesidades, conforme ha sido ratificado por el consejo de vicaria y por el recurrente en la sesión de consejo de vicaria de la Orden de Agustinos Recoletos, celebrado el día 3 de mayo de año 2021, solicitándose tener presente que la Parroquia Santa Rita de Casia no tiene fines de lucro y lo mismo sucede en la Orden de Agustinos Recoletos que tampoco tiene fines de lucro, razón por la cual los ingresos que se obtiene a nivel educativo esta

destinados a cubrir el pago de sus obligaciones, al auto sostenimiento y a la ayuda de las institución de la iglesia católica.

20. Que, a fin de recabar mayor información, con Oficio n.º 09698-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de diciembre de 2021, notificado el 21 de diciembre del 2021; se requiere a “la Parroquia”, remita el balance general, estados financieros documentados y estados de ganancias y pérdidas de los últimos tres años, a fin de determinar que no existe un fin lucrativo en el servicio que brindan; siendo atendido con escrito s/n presentado el 12 de diciembre del 2021 (Solicitud de Ingreso n.º 33246-2021), en el cual señala, entre otros aspectos, lo siguiente:

20.1. Señalan que, la Parroquia Santa Rita de Casia, como integrante de la Iglesia Católica, no está obligado frente a SUNAT a llevar los libros de Estado de Cuenta, balance General, Estados Financieros documentados o de Estados de Ganancias y pérdidas, señalando que nuestros fines eclesiásticos y sociales esta cubiertos por las donaciones que recibimos y por el convenio celebrado con la Orden de Agustinos Recoletos como institución de la iglesia peruana, señalando también en este orden de ideas que la Orden De Agustinos Recoletos, en su calidad de promotora del CEP Santa Rita de Casia y en todos sus niveles educativos, tampoco obligada frente a la SUNAT a llevar los libros de Estado de Cuenta, Balance General, Estados Financieros documentados o de Estados de Ganancias y Pérdidas.

20.2. Asimismo, anexa el balance de ingresos y egresos de los periodos anuales 2018, 2019, 2020 y 2021 en relación al nido prekínder y kínder Santa Rita de Casia.

21. Que, en mérito a lo señalado corresponde evaluar si amerita adecuar la afectación en uso otorgada a favor de “la Parroquia” a una cesión en uso, de acuerdo con los establecido en “el Reglamento”;

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

22. 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;

23. 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”;

24. 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;

25. 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;

26. 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.

(...)

27. Que, en ese sentido corresponde evaluar si “la Parroquia” cumple con la finalidad para la cual para la cual fue afectado “el predio”, es decir, a la construcción de una escuela vespertina, consultorio médico, asistencia social, oficina de caritas parroquial, taller de corte y confección y otras obras en beneficio comunal. Al respecto, se debe indicar que, respecto a la construcción a la escuela vespertina “la Parroquia” ha indicado que, dicho termino ya no es utilizado por el sistema educativo actual y que esto ha sido modificado por la Ley n.º 28044, Ley General de Educación, por lo cual indica que el nivel inicial (nido) es parte de la educación básica regular y es por ello por lo que se sigue con la finalidad que fue establecida en la Resolución Suprema n.º 1090-H ha sido cumplida. Con relación al consultorio médico, asistencia social, oficina de caritas parroquial, taller de corte y confección y otras obras en beneficio comunal se debe indicar que, “la Parroquia” alega que con los cobros realizados da funcionamiento a caritas parroquial, la pastoral de familia, atención médica y psicológica, brinda ayuda a través de alcoholicos anónimos, retiros y reuniones de los grupos parroquiales y los demás fines de beneficio comunal. Además, respecto al taller de corte y confección fue implementada en el año 1972; sin embargo, debido al poco interés de la población aledaña por el tipo de actividades este fue desinstalado y fue utilizado para el funcionamiento la oficina de caritas parroquial, para la implementación de los consultorios médico y psicológico como parte del servicio de asistencia social;

28. Que, en mérito a lo advertido en la inspección técnica realizada por “la SDS” (Ficha Técnica n.º 0370-2021/SBN-DGPE-SDS) y la información remitida por “la Parroquia”, se verifica que sobre “el predio” se vienen brindando la finalidad para la cual fue afectado y respecto a los cobros que viene realizando estos son destinados a pagar los sueldos de la plana docente, administrativa y de servicios, y se contribuyen con el 30% de sus ingresos netos para cubrir los gastos del mantenimiento de toda la edificación en la cual funcionan caritas parroquial, pastoral de familia, atención médica y psicológica, ayuda a través de alcoholicos anónimos, retiros y reuniones de los grupos parroquiales y los demás fines de beneficio comunal, y sobre el fin de asistencia social, se encuentra vinculado al funcionamiento de caritas parroquial en apoyo alimentario y de abrigo a las poblaciones más vulnerables de la capital, inicialmente también se implementó el taller de corte y confección, habiendo adquirido un promedio de 5 máquinas de coser marca Singer, sin embargo, por el poco interés de la población se destinó dicho ambiente al funcionamiento de caritas parroquial (oficina y almacén) y para la implementación de los consultorios médico y psicológico

como parte del servicio de asistencia social; en ese sentido se vendría cumpliendo con la finalidad asignada a “el predio”, a excepción del taller de corte y confección, el mismo que fue implementado, sin embargo fue de poco interés para la población; por lo que, se decidió destinar ese ambiente al cumplimiento de otras finalidades;

29. Que, 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 una cesión en uso, sea coherente con los postulados de dicha institución jurídica; toda vez que, se busca establecer niveles de continuidad con el actual marco legal del Sistema Nacional de Bienes Estatales, 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:

29.1 “La Parroquia” goza de personería jurídica, conforme a lo dispuesto en el Acuerdo internacional entre el Perú y la Santa Sede aprobado por el Decreto Ley n.º 23211.

29.2 “El predio” se encuentra inscrito en la partida n.º 46550625 del Registro de Predios de Lima, con CUS n.º 39458, el cual constituye un bien de dominio privado de titularidad del Estado.

29.3 En mérito a lo advertido en la inspección técnica realizada por “la SDS” (Ficha Técnica n.º 0370-2021/SBN-DGPE-SDS) y la información remitida por “la Parroquia”, se advierte que viene cumpliendo con la finalidad asignada a “el predio”, toda vez que, el mismo, se viene destinando al funcionamiento de colegio parroquial, consultorio médico, asistencia social, oficina de caritas parroquial y otras obras en beneficio comunal. Asimismo, se verifica que los cobros realizados por “la Parroquia”, se enmarcan dentro de los supuestos, señalados por “la DNR”, mediante Informe n.º 00105-2022/SBN-DNR del 27 de abril del 2022, por lo que no desnaturalizan el acto otorgado.

30. 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 Parroquia”; 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

31. 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;

32. 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.

(...)"

33. Que, en ese sentido, la Resolución Suprema n.º 1090-H del 19 de octubre de 1965, que otorgó la afectación en uso de "el predio" a favor de "la Parroquia", 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 de 1950, que regulaba dichos otorgamientos; sin embargo, el mencionado cuerpo normativo precisaba, en su artículo 51°, 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;

34. 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 "área de cumplimiento", 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

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

35.1. Cumplir con la finalidad o uso asignado al predio: **a)** cumplir con la finalidad o uso asignado al predio; **b)** efectuar la declaratoria de edificación de las obras que haya ejecutado para el cumplimiento de la finalidad cuando corresponda; **c)** conservar diligente el predio debiendo asumir los gastos de conservación, mantenimiento, de servicios y cualquier otro referido al predio; **d)** asumir el pago de arbitrios municipales que afectan al predio; **e)** devolver el predio con todas sus partes integrantes y accesorias sin más desgaste que el uso ordinario; **f)** efectuar la defensa y recuperación judicial y extrajudicial del predio según corresponda; **g)** cumplir con las obligaciones contempladas en la resolución que aprueba el acto de administración, conforme lo señala el artículo 149° de "el Reglamento".

35.2. 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 Parroquia" deberá remitir anualmente, ante esta Superintendencia, los informes de gestión, respecto al cumplimiento de la finalidad asignada a "el predio".**

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.

- 35.3.** De igual forma, “la Parroquia” 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

36. 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;

37. Que, asimismo, corresponde remitir una copia de la presente resolución a la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTIAGO DE SURCO**, para que tome conocimiento que el responsable del cumplimiento de las obligaciones tributarias sobre “el predio”, en caso correspondan, es “la Parroquia”, constituyendo su incumplimiento causal de extinción de la cesión en uso otorgada;

38. 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”;

39. Que, asimismo, corresponde remitir una copia de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que evalúe las acciones de su competencia;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “ROF de la SBN”, la Resolución n.º 0005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 1277-2022/SBN-DGPE-SDAPE de 21 de noviembre del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **INSCRIPCIÓN** de la Resolución Suprema n.º 1090-H del 19 de octubre de 1965, que aprueba la afectación en uso a favor de la **PARROQUIA DE SANTA RITA DE CASIA**, constituido por el Lt. 14, Mz. J, con frente a la Calle Uno, Urbanización El Rosal – Segunda Etapa, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º 46550625 del Registro de Predios de Lima, asignado con CUS n.º 39458, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: **ADECUAR** la **AFECTACIÓN EN USO** otorgada mediante la Resolución Suprema n.º 1090-H del 19 de octubre de 1965, a una **CESIÓN EN USO** a favor de la **PARROQUIA DE SANTA RITA DE CASIA**, respecto al predio de 1 160,90 m², constituido por el Lt. 14, Mz. J, con frente a la Calle Uno, Urbanización El Rosal – Segunda Etapa, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º 46550625 del Registro de Predios de Lima, asignado con CUS n.º 39458, por un plazo indefinido, para que continúe destinándolo al funcionamiento de una **escuela vespertina, consultorio médico, asistencia social, oficina de caritas parroquial, taller de corte y confección y otras obras en beneficio comunal.**

TERCERO: La cesión en uso descrita en el artículo precedente queda condicionada a que la **PARROQUIA DE SANTA RITA DE CASIA**, 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.

CUARTO: Disponer que la **PARROQUIA DE SANTA RITA DE CASIA** 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 a la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTIAGO DE SURCO**, a fin que tome conocimiento respecto al responsable del cumplimiento de las obligaciones tributarias que se generen sobre el predio.

SEPTIMO: REMITIR copia de la presente resolución al Registro de Predios de Lima, para su inscripción correspondiente.

OCTAVO: 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.

CARLOS ALFONSO GARCIA WONG
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales