

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0992-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 17 de diciembre del 2024

VISTO:

El Expediente N.º 247-2024/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo sobre **MODIFICACIÓN DE TITULARIDAD DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada a la **“CONGREGACIÓN DE MADRES DOMINICAS DE SANTA ROSA DE LIMA”** (hoy denominada **“CONGREGACIÓN DE DOMINICAS SANTA ROSA DE LIMA”**), respecto del predio de 308,85 m², ubicado en el lote 01, manzana B del Pueblo Tradicional “Señor de La Caña”, en el distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la partida N.º P06122558 del Registro de Predios de Arequipa, anotado con CUS N.º 63531 (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 Estatales¹ (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento² y modificatorias (en adelante “el Reglamento”);

2. Que, de conformidad con los artículos 49° y 50° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución n.º 0066-2022/SBN del 26 de setiembre del 2022, con el cual se aprueba Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo n.º 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”) la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatral - 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, en el caso concreto, está demostrado que la Municipalidad Provincial de Arequipa en convenio con la entonces Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI el 29 de octubre de 2001, afectó en uso “el predio” a favor de la **Congregación de Madres Dominicanas de Santa Rosa**

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 007-2008-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 15 de marzo de 2008.

de Lima (hoy denominada **Congregación de Dominicas Santa Rosa de Lima**), (en adelante “la afectataria”) con la finalidad de que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones (uso: educación); inscribiéndose en el asiento 00002 de la partida N.º P06122558 del Registro de Predios de Arequipa. Asimismo, en el asiento 00003 se verifica que a través de la Resolución N.º 0853-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de septiembre de 2019, se dispuso la inscripción de dominio a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales;

4. Que, ha quedado establecido que “el predio” es un lote de equipamiento urbano destinado a “**educación**” el cual constituye un bien de dominio público de conformidad con el literal g) del numeral 2.2 del artículo 2º del Decreto Legislativo N.º 1202, el cual expresamente señala que: “constituyen bienes de dominio público los aportes reglamentarios, **áreas de equipamiento urbano**, vías, derecho de vías y áreas destinadas al uso o servicio público”;

5. Que, mediante Escrito s/n presentado el 20 de marzo de 2024 (solicitud de ingreso N.º 07437-2024), la Hermana Matilde Villafuerte Vega en representación de la **Congregación de Madres Dominicas de Santa Rosa de Lima (hoy denominada “Congregación de Dominicas Santa Rosa de Lima”, en adelante “la afectataria”)** en su calidad de apoderada, solicitó la modificación de titularidad de la afectación en uso respecto de “el predio”; para cuyo efecto, presentó entre otros, lo siguiente: a) copia literal de la partida N.º P06122558; b) copia informativa de la partida registral N.º 11088933; y, c) copia legalizada del poder por Escritura Pública del 27 de octubre de 2023 expedida por el Notario de Arequipa Dr. Javier Rodríguez Velarde;

Respecto del procedimiento de modificación de titularidad de la afectación en uso de “el predio”

6. Que, si bien es cierto que la pretensión de “la afectataria”, no se encuentra expresamente regulada en las normas del Sistema Nacional de Bienes Estatales - SNBE; no es menos cierto que, en observancia de lo establecido por el numeral 1) del artículo VIII del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de la LPAG”), las autoridades administrativas no podrán dejar de resolver las cuestiones que se les proponga, por deficiencia de sus fuentes; en tales casos, acudirán a los principios del procedimiento administrativo previstos en esta Ley; en su defecto, a otras fuentes supletorias del derecho administrativo, y sólo subsidiariamente a éstas, a las normas de otros ordenamientos que sean compatibles con su naturaleza y finalidad;

7. Que, el procedimiento de afectación en uso se encuentra regulado en el Subcapítulo II del Capítulo III del Título II de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en el artículo 151º que por la afectación en uso se otorga a una entidad el derecho de usar a título gratuito, un predio de dominio privado estatal, para que lo destine al uso o servicio público para el cumplimiento de sus fines institucionales. En forma excepcional, puede constituirse sobre predios 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, es decir, el acto de administración que se otorgue es para el desarrollo de servicios complementarios que coadyuven al cumplimiento del uso o servicio público del predio; o cuando la actividad a la que se va destinar el bien es compatible con el uso predeterminado del predio o con la zonificación; o, cuando siendo incompatible con el uso predeterminado, en función al plazo, a la oportunidad y/o al espacio de área que se pretende utilizar, no se afecta la naturaleza del predio ni su uso público o la prestación del servicio público (párrafo 90.2 del artículo 90 de “el Reglamento”);

8. Que, los requisitos y el procedimiento para el otorgamiento de la afectación en uso se encuentran desarrollados en los artículos 100º y 153º de “el Reglamento”, debiendo tenerse presente que 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”), se aplicará supletoriamente al presente procedimiento en lo que resulte pertinente y no se oponga a “el Reglamento” vigente. Por otro lado, el artículo 136º de “el Reglamento” establece que la entidad evalúa la solicitud presentada y verifica si se cumplen los requisitos exigidos, de acuerdo al acto de administración que corresponda. De ser el caso, observa la solicitud, requiriendo la aclaración, ampliación o reformulación del pedido y/o la presentación de la documentación complementaria (numeral 136.1, artículo 136º de “el Reglamento”);

9. Que, en ese contexto, esta Subdirección realizó la evaluación correspondiente a la documentación presentada por “la afectataria”, advirtiéndole a través del Oficio N.º 02818-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de abril del 2024, las observaciones siguientes: **i)** a fin de verificar la modificación de la denominación de su representada, debe presentar el asiento de inscripción del Registro de Personas Jurídicas de Cusco (partida N.º 11015655); y, **ii)** presentó copia certificada de la Escritura Pública del 27 de octubre de 2023, expedida por el Notario de Arequipa Dr. Javier Rodríguez Velarde, mediante el cual se aprecia el otorgamiento de poder especial de la señora María Gloria de La Cruz García a favor de la señora Matilde Villafuerte Vega; sin embargo, el documento que legitima al representante legal de la persona jurídica, es la vigencia de poder debidamente certificada por registrador público de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, para tal efecto, se otorgó el plazo de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de notificado el presente documento, de acuerdo a lo establecido en el numeral 4 del artículo 143º y numeral 1 del artículo 144º del “TUO de la LPAG”, para presentar los documentos requeridos, bajo apercibimiento de declarar inadmisibles su solicitud, cuyo plazo venció el 10 de mayo de 2024;

10. Que, dentro del plazo otorgado, mediante Escrito s/n presentado el 06 de mayo de 2024 (solicitud de ingreso N.º 12195-2024), “la afectataria” alegó haber subsanado las observaciones señaladas, para lo cual adjuntó, **i)** *copia de la partida N.º 11015655 del Registro de Personas Jurídicas de Cusco, que viene del asiento 0003, folio 366 del Tomo 01 de la Ficha 2512, donde consta inscrita la modificación de estatutos de “la afectataria”;* y, **ii)** *Certificado de Vigencia del 30 de abril de 2024, a favor de la Superiora General María Gloria de La Cruz García;*

11. Que, posteriormente, mediante el Escrito s/n presentado el 28 de junio de 2024 (solicitud de ingreso N.º 18102-2024) por la mesa de partes virtual de esta Superintendencia, la señora María Gloria de La Cruz García en representación de la “Congregación de Dominicas Santa Rosa de Lima” ratifica en todos los extremos la solicitud de modificación de titularidad efectuada por la Hermana Matilde Villafuerte Vega, por encontrarse facultada en su calidad de Superiora General, conforme a su nombramiento efectuado por el Consejo Directivo para el periodo comprendido del 26 de enero del 2019 al 25 de enero del 2025, inscrito en el asiento A00040 de la partida N.º 11015655 del Registro de Personas Jurídicas de Cusco, y según Certificado de Vigencia del 30 de abril de 2024, donde se acredita la vigencia de poder a su favor en calidad de Superiora General;

12. Que, por otro lado, profesionales del área técnica de esta Subdirección efectuaron la evaluación de “el predio” en las bases gráficas con las que cuenta esta Superintendencia advirtiéndole que, **i)** se encuentra totalmente ocupado por una construcción de material noble de un nivel, usado como institución educativa parroquial, conforme a la imagen satelital del Google Earth Pro del 22 de marzo de 2024, **ii)** sobre el polígono del CUS se observó que se encuentra desfasado; y, **iii)** no recaen procesos judiciales. Dicha información advertida, es conforme al correo institucional del 01 de julio de 2024;

13. Que, por último, a través del Escrito s/n presentado el 02 de julio de 2024 (solicitud de ingreso N.ºs. 18490-2024 y 18491-2024), “la afectataria” remite panel fotográfico de “el predio”, demostrando la situación física y el servicio educativo que brindan en el mismo; asimismo, de la revisión efectuada a dicha información, se observan tomas internas como externas de “el predio”, las cuales denotan su estado de conservación en cuanto al servicio de educación que se vendría impartiendo en “el predio”;

14. Que, de conformidad a lo expuesto en los considerandos previos, esta Subdirección determinó que la institución que solicitó la modificación de titularidad se denomina “**CONGREGACIÓN DE DOMINICAS SANTA ROSA DE LIMA**” lo que difiere de la denominación “**CONGREGACIÓN DE MADRES DOMINICAS DE SANTA ROSA DE LIMA**” inscrita en el título de afectación en uso y como consta inscrita en la partida registral N.º P06122558;

15. Que, en tal sentido, a fin de obtener la certeza sobre la identificación de “la afectataria” del predio, se requirió y reiteró mediante el Oficio N.º 06442-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 01 de agosto de 2024 y Oficio N.º 07428-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de septiembre de 2024 al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, remita información y/o documentos que sustentaron la afectación en uso otorgada a favor “la afectataria” para corroborar de ser el caso la

existencia de algún error material al momento de consignar la denominación de la beneficiaria y determinar si se trata de la misma institución religiosa o es una distinta, para lo cual se otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de notificado el presente documento, los citados oficios fueron notificados el 02 de agosto y 13 de septiembre del 2024 respectivamente;

16. Que, paralelamente, a través del Oficio N.º 06470-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 02 de agosto de 2024, se hizo de conocimiento a “la afectataria” las acciones realizadas por esta Subdirección, asimismo, se solicitó de corresponder mayor información que esclarezca los antecedentes de su representada como afectataria de “el predio”; siendo notificado vía courier el 16 de septiembre de 2024;

17. Que, de igual manera, se solicitó a la Superintendencia Nacional de Registros Públicos – SUNARP con Oficio N.º 07655-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de septiembre del 2024 y notificado la misma fecha. el título archivado N.º 06A1026040 del 31 de octubre del 2001 de la Oficina Registral de Arequipa, referente al acto administrativo (afectación en uso), otorgándole para tal efecto, el plazo de siete (07) días hábiles para remitir la información de conformidad al artículo 137 y 247 de “el Reglamento”, concordante con el artículo 27 del “TUO de la Ley” y con el artículo 87 (sobre colaboración entre entidades) del “TUO de la LPAG”; siendo atendido con Oficio N.º 08576-2027-SUNARP/ZRXII/UREG/PUBL del 25 de septiembre de 2024 (solicitud de ingreso N.º 27872-2024); sin embargo, revisada dicha documentación no existe información relevante que sirva para la identificación de “la afectataria”;

18. Que, en respuesta, COFOPRI presentó por medio de la mesa de partes virtual de esta Superintendencia el Oficio N.º D000140-2024-COFOPRI-DFINT (solicitud de ingreso N.º 27872-2024) con el cual traslado, entre otros, el Informe N.º D0002310-2024-COFOPRI-OZARE emitido por la Oficina Zonal Arequipa, informando que, en su archivo no obra la documentación respecto a la emisión del Título de Afectación en Uso de “el predio” inscrito en la Partida N.º P06122558, por lo que, no es posible brindar la información solicitada;

19. Que, posteriormente, “la afectataria” remitió el Escrito s/n del 25 de septiembre de 2024 (solicitud de ingreso N.º 28496-2024) con mayor información sobre los antecedentes del origen de su denominación, adjuntado para tal fin, entre otros, los documentos siguientes: **i)** Testimonio de la Escritura Pública N.º 2927 de declaración y toma de posesión del 13 de octubre de 1978 emitido por el Archivo Regional del Arequipa, **ii)** Testimonio de la Escritura Pública N.º 1352 de modificación total de estatutos del 12 de julio de 1999, **iii)** Testimonio de Escritura Pública N.º 1377 de Aclaración y declaración de nombre del 13 de julio de 1999 ; y, **iv)** Título emitido por COFOPRI del 29 de octubre de 2001;

20. Que, habiendo revisado la información presentada por “la afectataria”, se advierte lo siguiente:

20.1. De la Escritura Pública N.º 2927 de declaración y toma de posesión se aprecia que, se consignó en la parte introductoria como denominación “Congregación de Madres Dominicas de Santa Rosa de Lima” como consta en el título de afectación en uso otorgada por COFOPRI del 29 de octubre de 2001 e inscrita en la partida N.º P06122558 del Registro de Predios de Arequipa, mientras que en el contenido de la escritura pública se consignó como “Congregación de Religiosas Dominicas de Santa Rosa de Lima”. Asimismo, en dicha escritura pública se dejó constancia que, se entregó la conducción de la “Escuela Parroquial Ave María” ubicada en la zona denominada como “Señor de La Caña” - Arequipa.

20.2. De la Escritura Pública N.º 1352 de modificación total de estatutos de “la afectataria”, se consignó en la parte introductoria la denominación “Congregación de Religiosas Dominicas de Santa Rosa de Lima”, deduciéndose que en su oportunidad se identificó de manera errónea a “la afectataria”, debiendo haber sido lo correcto “Congregación de Madres Dominicas de Santa Rosa de Lima”.

20.3. Sin perjuicio de ello, mediante la Escritura Pública N.º 1377 de Aclaración y declaración de nombre del 13 de julio de 1999, “la afectataria” aclara que su denominación será “Congregación de Dominicas Santa Rosa de Lima” como consta a la fecha inscrita en la partida N.º 11015655 del Registro de Personas Jurídicas de Cusco y sobre la cual solicitan la modificación de titularidad a su denominación vigente en la partida N.º P06122558 del Registro de Predios de Arequipa (donde consta inscrito la afectación en uso de “el predio”).

21. Que, en consecuencia, de acuerdo a la evaluación realizada, se puede corroborar que “la afectataria” inicialmente llevaba la denominación **“CONGREGACIÓN DE MADRES DOMINICAS DE SANTA ROSA DE LIMA”** conforme obra en la Escritura Pública N.º 2927 de declaración y toma de posesión de “el predio”, que habría dado origen a la denominación consignada en el título de afectación en uso emitido por COFOPRI y posterior inscripción en la partida registral de “el predio” (P06122558); sin embargo, luego a razón de su modificación de estatutos y posterior aclaración se denominó **“CONGREGACIÓN DE DOMINICAS SANTA ROSA DE LIMA”** conforme consta inscrito en la partida N.º 11015655 del registro de Personas Jurídicas de Cusco que proviene del asiento 0003, folio 366 del Tomo 01 de la Ficha 2512; por tal razón, se identificó que se trataría de la misma afectataria;

22. Que, en tal sentido, corresponde a esta Subdirección efectuar la modificación de la titularidad de la afectación en uso de “el predio” por la denominación vigente de “la afectataria” **“CONGREGACIÓN DE DOMINICAS SANTA ROSA DE LIMA”**, a fin que esta continúe destinando “el predio” al cumplimiento de su finalidad (uso: educación);

Respecto a las obligaciones de “la afectataria” respecto a “el predio”

23. Que, por otro lado, es necesario establecer las obligaciones que emanan del procedimiento administrativo de afectación en uso, son los que se detallan a continuación:

23.1 Cumplir con mantener la finalidad de la afectación en uso, de conformidad con lo establecido en el artículo 149° de “el Reglamento” siendo ello lo siguiente: **i)** Cumplir con la finalidad o uso asignado al predio, para lo cual, cuando corresponda, debe ejecutar el proyecto de inversión dentro del plazo indicado; **ii)** Efectuar la declaratoria de edificación de las obras que haya ejecutado para el cumplimiento de la finalidad cuando corresponda, hasta lograr su inscripción registral en el Registro de Predios, para lo cual está facultado a subir los documentos necesarios para dicho efecto; **iii)** Conservar diligentemente el predio, debiendo asumir los gastos de conservación, mantenimiento de servicios y cualquier otro referido al predio; **iv)** Asumir el pago de arbitrios municipales que afecten al predio; **v)** Devolver el predio con todas sus partes integrantes y accesorias sin más desgaste que el de su uso ordinario, al vencimiento del contrato o al extinguirse el derecho otorgado por cualquier causal, conforme a lo señalado en el artículo 67° del Reglamento; **vi)** Efectuar la defensa y recuperación judicial y extrajudicial del predio según corresponda; y **vii)** cumplir con las obligaciones contempladas en la resolución que aprueba el acto de administración, así como las demás obligaciones que establezcan en el contrato y por norma expresa.

23.2 De igual forma, “la afectataria” tiene la obligación de cumplir con el pago de todas las prestaciones tributarias que se generen sobre “el predio”, constituyendo su incumplimiento causal de extinción de la afectación en uso otorgada (...).

24. Que, de conformidad con el artículo 155° de “el Reglamento” la afectación en uso se extingue por: **i)** incumplimiento y/o desnaturalización de la finalidad para la cual se otorgan los predios estatales, **ii)** por incumplimiento de la obligación impuesta para la presentación del expediente del proyecto o ejecución del proyecto; **iii)** vencimiento del plazo; **iv)** por renuncia del beneficiario, **v)** por extinción de la entidad beneficiaria, **vi)** consolidación del dominio; **vii)** por cese de la finalidad, **viii)** por decisión unilateral y de pleno derecho por parte de la entidad, por razones de interés público, **ix)** incumplimiento reiterado del pago de los tributos que afectan el predio, y **x)** otras que se determinan por norma expresa;

25. Que, por otro lado, corresponde poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el “ROF de la SBN”.

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 Ley de Procedimiento Administrativo General, “la Directiva”, Resolución N.º 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N.º 1158-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de diciembre de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- MODIFICAR LA TITULARIDAD de la **AFECTACIÓN EN USO** a favor de la **“CONGREGACIÓN DE DOMINICAS SANTA ROSA DE LIMA”**, como la nueva denominación de la afectataria del predio de 308,85 m², ubicado en el lote 01, manzana B del Pueblo Tradicional Señor de La Caña, en el distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la partida N.º P06122558 del Registro de Predios de Arequipa, anotado con CUS N.º 63531, por un plazo indeterminado, a fin que continúe siendo destinado al desarrollo específico de sus funciones: uso: educación; bajo sanción de extinguirse la afectación en uso por las causales señaladas en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- REMITIR copia de la presente resolución al Registro de Predios de Arequipa de la Zona Registral N.º XII – Sede Arequipa, para su inscripción correspondiente.

Comuníquese, publíquese y regístrese.-

Firmado por
Carlos Alfonso García Wong
Subdirector
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal