

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0104-2022/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 11 de febrero del 2022

**VISTO:**

El Expediente n.º 560-2021/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo para la **ADECUACIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO A UNA CESIÓN EN USO** a favor de la **CONGREGACIÓN DE HERMANOS MARISTAS DEL PERÚ**, respecto al predio de 13 600,13 m<sup>2</sup>, constituido por el Lt. 7 del Pueblo Joven Inca Pachacútec, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º P03043564 del Registro de Predios de Lima, con CUS n.º 36206 (en adelante "el predio"); y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "TUO de la Ley"), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento").

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43º y 44º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "el ROF"), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE, es el órgano competente en primera instancia, para sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN, procurando con ello una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor.

3. Que, mediante Memorando n.º 00832-2021/SBN-DGPE-SDS del 21 de abril del 2021 (foja 01), la Subdirección de Supervisión (en adelante la "SDS") remitió el Informe de Supervisión n.º 094-2021/SBN-DGPE-SDS del 16 de abril del 2021 (fojas 02 al 06), con el cual solicita a esta Subdirección evalúe la adecuación de la afectación en uso otorgada a favor del **CONGREGACIÓN DE HERMANOS MARISTAS DEL PERÚ** (en adelante, "la Congregación") a las normas establecidas en "el Reglamento";

4. Que, revisado los antecedentes registrales de la partida n.º P03043564 del Registro de Predios de Lima, se observa en el asiento 00003 que el titular registral de "el predio" es el Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; asimismo, que "el predio" fue formalizado por COFOPRI como equipamiento urbano, asignado al Uso: Educación, el cual inicialmente estuvo afectado en uso a favor del Ministerio de Educación y que posteriormente fue extinguido; por lo que, constituye un bien de dominio público del Estado, teniendo esta Superintendencia competencia para evaluar los actos de administración, además, en el asiento 00005 de la citada partida, mediante Resolución n.º 050-2007/SBN-GO-JAD del 19 de febrero de 2007, emitida por la Ex Jefatura de Adjudicaciones de esta Superintendencia, se afectó en uso "el predio" a favor de la **CONGREGACIÓN DE HERMANOS MARISTAS DEL PERÚ**, con la finalidad que sea destinado al **funcionamiento de una institución educativa. Cabe indicar que en la resolución no se consigno plazo alguno.**

5. Que, es preciso señalar que “la Congregación” 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 *un pago entre 60 a 100 soles, pero que el centro se encuentra cerrado desde el 16 de marzo de 2020, debido a la pandemia.*

### **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 Transitoria<sup>1</sup> 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 otorgó el predio, para lo cual se adecúan, de oficio, mediante resolución aprobada por el titular o competente (...)”.

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

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

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

10. Que, en ese sentido, la Subdirección de Supervisión (en adelante, “SDS”), llevó a cabo una supervisión de acto (afectación en uso), para lo cual inspeccionó “el predio”, a efectos de determinar si “la Congregación” cumple con la finalidad para el cual se le otorgó. Producto de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica n.º 046-2021/SBN-DGPE-SDS del 31 de marzo de 2021 y el respectivo panel fotográfico (fojas 07); que sustenta a su vez el Informe de Supervisión n.º 00094-2021/SBN-DGPE-SDS del 16 de abril del 2021, en el que se concluyó que “la Congregación” viene cumpliendo con la finalidad asignada a “el predio”; toda vez que, en la inspección técnica inopinada se verificó lo siguiente:

“(…)”

- El predio es de forma irregular, con pendiente ligeramente inclinada, ubicado en una zona urbana y consolidada, con acceso a servicios básicos, la accesibilidad es por la Av. unión ingresando a la altura del pasaje balboa.

- De la inspección, se observa que el predio se encuentra cercado completamente por un muro de material noble, de 3 a 4 metros de altura, con cinco accesos a través de puertas y portones de metal, en uno de los frontis se observa un letrero que dice: Institución Educativa Pública Santa María de los Andes “Hermanos Maristas”.

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

- En el interior se observa una edificación de material noble de dos y tres pisos, dividida en dos pabellones, cuyos ambientes en su mayoría son usados como aulas, ya que se encontró material y mobiliario escolar en buen estado de conservación, los otros ambientes son usados como: oficina administrativa, salón de reuniones, sala de computo, comedor, salón pastoral, tópico y servicios higiénicos. Además, se observó una explanada de cemento (patio), tres losas deportivas de cemento, una de ellas con graderías de cemento, techado con un toldo verde, con arcos de metal, mallas alrededor y luminarias en postes. Cuenta con servicios de agua, luz e internet.

- Asimismo, hacia la parte oeste del predio, se aprecia un área desocupada, de pendiente inclinada, con tierra acumulada, el cual no presenta ningún uso aparente. Cabe señalar que dicha área está protegida por el cerco de material noble que rodea al predio.

- Por último, el predio se encontraba custodiado por unos vigilantes, quienes nos contactaron vía telefónica con la señora Raquel Rosario Rosales Camacho, con DNI N° 09582788, quien manifestó ser la Directora del Colegio Institución Educativa Pública Santa María de los Andes "Hermanos Maristas", que corresponde a la Congregación de Hermanos Maristas del Perú y nos autorizó el ingreso al predio, solicitando que tuviéramos todos los cuidados del protocolo frente al Covid19, a fin de no afectar al personal que custodia el predio. Sobre el predio indicó en líneas generales que se le viene dando el uso de institución educativa, en los niveles de inicial, primaria y secundaria, pero desde el inicio del estado de emergencia el servicio de educación se da de forma virtual.

(...)"

11. Que, adicionalmente con el Informe de Supervisión n.º 0094-2021/SBN-DGPE-SDS, la "SDS" informó que realizada la inspección técnica se dejó constancia de los hechos en el Acta de Inspección n.º 035-2021/SBN-DGPE-SDS del 22 de marzo de 2021 (foja 11); poniéndose en conocimiento a través del Oficio n.º 0387-2021/SBN-DGPE-SDS del 26 de marzo de 2021, notificado el 30 de marzo de 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 la Directiva n.º 00003-2021/SBN denominada "Disposiciones para la Supervisión de Predios Estatales", por (en adelante "Directiva de Supervisión").

12. Que, de igual forma la "SDS" señala que mediante el Memorando n.º 0511-2021/SBN-DGPE-SDS del 16 de marzo de 2021, solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia que brinde información si existe en trámite algún proceso judicial sobre "el predio". Siendo atendido con Memorando n.º 00390-2021/SBN-PP del 19 de marzo de 2021; en el cual, la Procuraduría Pública señaló que no existe proceso judicial que recaiga sobre "el predio".

13. Que, se ha verificado de acuerdo al informe de "SDS" que los derechos otorgados a "la Congregación" bajo la institución de afectación en uso fueron aprobados con anterioridad de "el D.S. 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.

14. Que, además la "SDS" mediante el Oficio n.º 0510-2021/SBN-DGPE-SDS del 17 de abril de 2021 solicitó a la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo, informe si "la Congregación" a la fecha, habría cumplido con el pago de tributos municipales que afecten a "el predio", siendo atendido con el Oficio n.º 16-2021-SGRFT-GAT/MDVMT presentado el 07 de mayo de 2021 (Solicitud de Ingreso n.º 11496-2021) donde señala que "la Congregación" no se encuentra registrado en el sistema de rentas; por lo que; corresponde comunicar la presente resolución a la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo; para que tome conocimiento de actual obligado tributario de "el predio"; asimismo, "la Congregación", deberá regularizar dicha situación con la señalada comuna; toda vez que es obligación del administrador del predio otorgado, cumplir con las obligaciones tributarias que correspondan, a fin de no caer en causal de extinción señalado en el artículo 164º de "el Reglamento", el cual señala como causal de extinción de la cesión en uso, entre otras: "(...) 9) incumplimiento reiterado del pago de los tributos que afectan al predio (...)";

15. Que, mediante Oficio n.º 05017-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de junio del 2021 (en adelante "el Oficio"), notificado el 25 de junio del 2021 (foja 22), conforme consta en el cargo de "el Oficio", se procedió a comunicar a "la Congregación", el inicio del procedimiento administrativo para la adecuación de la afectación en uso otorgada a su favor a una cesión en uso, en mérito a lo dispuesto en "el Reglamento".

16. Que, mediante Oficio n.º 08404-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de octubre del 2021 notificado el 19 de octubre del 2021, se solicitó a "la Congregación", a fin de evaluar si procede una adecuación de la afectación en uso indique si otorga becas, indique el reporte de alumnos inscritos, relación de ingresos de las pensiones en el nivel educativo, realización de programas educativos, otorgamiento de becas u otros

beneficios que otorgue a la colectividad toda vez que, de conformidad con la inspección efectuada por la “SDS” “el predio” está siendo destinado a un centro educativo, para lo cual se otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación, de conformidad con lo establecido en el numeral 4 del artículo 143° y numeral 1 del artículo 144° del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS, a fin de que presente la documentación solicitada por esta Subdirección, bajo apercibimiento de continuar con las acciones de nuestra competencia.

**17.** Que, mediante escrito presentado el 28 de octubre del 2021 (S.I. n.° 28051-2021) “la Congregación” da respuesta al Oficio n.° 08404-2021/SBN-DGPE-SDAPE e indica:

- 17.1.** A través del Informe de Supervisión n.° 094-2021/SBN-DGPE-SDS se concluye que “la Congregación” viene cumpliendo con la finalidad asignada en la Resolución n.° 050-2007/SBN-GO-JAD.
- 17.2.** Asimismo, indica que por el estado de emergencia y la emergencia sanitaria a nivel nacional para la prevención y control del COVID – 19 por vienen realizando clases no presenciales (virtuales).
- 17.3.** Además, indica que brinda un servicio educativo público a los niños, niñas y adolescentes de escasos recursos y más vulnerables en los tres niveles: inicial, primaria y secundaria.
- 17.4.** Asimismo, señala que la institución educativa pública que brinda servicio gratuito a los niños, niñas y adolescentes de la comunidad, no cobrando pensión de enseñanza a ningún estudiante conforme lo acredita la Resolución directoral regional n.° 043-2008-DRELM del 21 de enero del 2008 con la cual se autoriza a partir de marzo del 2008 en funcionamiento de la institución educativa.

**18.** Que, mediante Oficio n.° 08983-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de noviembre del 2021 notificado por la Plataforma de Interoperabilidad del Estado – PIDE el 12 de noviembre del 2021 se solicitó al Viceministerio de Gestión Institucional del Ministerio de Educación indique respecto a la “Institución Educativa Pública Santa María de los Andes Hermanos Maristas”, con Código Modular n° 1365006 la cual se encuentra bajo la jurisdicción de la UGEL 01 San Juan de Miraflores, lo siguiente: i) tipo de gestión y dependencia; ii) número de estudiantes y docentes; iii) indique si realiza cobros por concepto de matrícula u otros, y de realizar dichos cobros indicar la pensión por cada nivel educativo, iv) indique si dicho centro educativo otorga becas o semibecas al alumnado que tiene a su cargo, para lo cual se otorgó el plazo de 07 (siete) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación del presente documento, se sirva informar lo solicitado de conformidad con el numeral 87.2.2 del artículo 87° concordante con el numeral 3 del artículo 143°[3] del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.

**19.** Que, mediante Oficio n.° 03631-2021-MINEDU/VMGI-DIGEIE del 22 de noviembre del 2021 (S.I. n.° 30330-2021) la Dirección General de Infraestructura Educativa del Ministerio de Educación da respuesta a lo solicitado mediante Oficio n.° 08983-2021/SBN-DGPE-SDAPE y remite el Informe n.° 02212-2021-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL del 19 de noviembre del 2021 con el cual indica lo siguiente:

- 19.1.** El tipo de gestión de la IE “Santa María de los Andes”, es pública de gestión directa lo cual se desprende del Sistema de Estadística de la Calidad Educativa – ESCALE. Además, mediante la Resolución Directoral Regional N° 00043-2008- DRELM de fecha 21 de enero de 2008, se autoriza el funcionamiento de la referida institución educativa sobre el predio.
- 19.2.** El número de estudiantes y docentes de la IE “Santa María de los Andes”, de acuerdo a la información que obra en el Sistema de Información de Apoyo a la Gestión de la Institución Educativa - SIAGIE, es como se indica: a) el nivel inicial cuenta con 74 estudiantes y 3 docentes; b) el nivel primario con 373 estudiantes y 14 docentes y; c) el nivel secundario con 302 estudiantes y 21 docentes.
- 19.3.** Con respecto al reporte de pagos por mensualidad y otros de la IE “Santa María de los Andes” señaló que por ser pública no realiza ningún tipo de cobros, por lo que, tampoco otorga becas; sobre lo cual, adjuntó el Informe de fecha 16 de noviembre de 2021, remitido por la Directora de la citada institución educativa y el plan de matrícula 2021, que se adjuntan al presente informe. En ese contexto, precisa que en el numeral VIII del plan de matrícula 2021, se indica que no hay costo de matrícula ni pago adicional alguno, lo cual tiene relación con lo señalado en el numeral XI del mismo documento se especifica los requisitos de la matrícula 2021, y no existe como requisito el recibo de pago alguno.

## **Respecto al procedimiento de cesión en uso**

**20.** Que, la cesión en uso se encuentra regulada el Subcapítulo III del Capítulo III del Título II de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en su artículo 161° que “por la cesión en uso se otorga a un particular el derecho excepcional de usar temporalmente a título gratuito un predio de dominio privado estatal, a efectos que lo destine a la ejecución de un proyecto sin fines de lucro de desarrollo social, cultural, deportivo y/o de forestación que coadyuven a los fines estatales”. Asimismo, de conformidad con lo señalado en el artículo 163° de “el Reglamento”, se empleará los requisitos y las demás reglas establecidas para la afectación en uso, en lo que fuera aplicable;

**21.** 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”;

**22.** 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;

**23.** Que, en virtud a ello, a fin de determinar la procedencia de la adecuación de la afectación en uso otorgada, debe evaluarse rigurosamente 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; en ese sentido, de dicha evaluación se detalla lo siguiente:

- 23.1.** “La Congregación” cuenta con personería jurídica inscrita en la partida n.° 11016425 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.
- 23.2.** “El predio” inscrito en la partida n.° P03043564 del Registro de Predios de Lima, y anotado con CUS n.° 36206, constituye un bien de dominio público de titularidad del Estado.
- 23.3.** De la inspección realizada por la “SDS” (Ficha Técnica n.° 0046-2021/SBN-DGPE-SDS) se determinó que “la Congregación” se encuentra cumpliendo con la finalidad de la afectación en uso otorgada con Resolución n.° 050-2007/SBN-GO-JAD del 19 de febrero de 2007, ya que, se verificó que el predio se encuentra cercado completamente por un muro de material noble, de 3 a 4 metros de altura, con cinco accesos a través de puertas y portones de metal, en uno de los frontis se observa un letrero que dice: Institución Educativa Pública Santa María de los Andes “Hermanos Maristas”, el mismo que corresponde a la Congregación de Hermanos Maristas del Perú.
- 23.4.** Asimismo, a fin de corroborar que el servicio que se brinda es enteramente para intereses público y descartar cualquier ánimo de lucro privado sobre bienes del estado otorgado a título gratuito, se advierte lo siguiente:
  - a) Mediante Oficio n.° 8404-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de octubre de 2021, notificado el 19 de octubre de 2021 se solicitó a “la Congregación”, remita mayor información respecto al cumplimiento de la finalidad, como por ejemplo, reporte de alumnos inscritos, relación de ingresos de las pensiones por nivel educativo, realización de programas educativos, otorgamiento de becas u otros beneficios de ser el caso que otorguen en favor de la comunidad; en ese sentido, mediante escrito s/n presentado el 28 de octubre de 2021 (Solicitud de Ingreso n.° 28051-2021 “la Congregación”, señala que la institución Educativa Pública Santa María de los Andes es una institución pública que brinda servicio gratuito a los niños, niñas y adolescentes de nuestra comunidad; es decir, no se cobra pensión de enseñanza a ningún estudiante, conforme se acredita con la Resolución Directoral Regional n.° 00043-2008-DRELM de fecha 21 de enero de 2008 con la cual se autoriza a partir de marzo de 2008 el funcionamiento de la citada

institución.

- b) Asimismo, con Oficio n.º 8983-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de noviembre de 2021, notificado el 12 de noviembre de 2021 se solicitó al Ministerio de Educación informe respecto a la Institución Educativa Pública San María de los Andes siendo atendido a través del Oficio n.º 03631-2021-MINEDU/VMGI-DIGEIE presentado el 23 de noviembre de 2021 (Solicitud de Ingreso n.º 30330-2021) con el cual la Dirección General de Infraestructura Educativa remite el Informe n.º 02212-2021-MINEDU-VMGI-DIGEIE-DISAFIL del 19 de noviembre de 2021 en el cual se concluye, entre otros, que la Institución Educativa “Santa María de los Andes” es de gestión pública directa, contando actualmente con 749 alumnos y 38 docentes, además que no se realiza ningún tipo de cobros, por lo que, tampoco otorga becas”.

24. Que, en tal contexto, “la Congregación” ha demostrado que viene cumpliendo con la finalidad para la cual se afectó el uso “el predio”; en consecuencia, corresponde a esta Subdirección aprobar la adecuación de la afectación en uso a una cesión en uso en favor de “la Congregación”; 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**

25. Que, en la Resolución n.º 050-2007/SBN-GO-JAD del 19 de febrero de 2007, en mérito a la cual se otorgó la afectación en uso a favor de “la Congregación”, no se consignó un plazo.

26. Que, no obstante a lo señalado en considerando anterior y en aplicación de la Segunda Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento” concordado con el artículo 162º del citado cuerpo normativo, corresponde en el presente caso otorgar la cesión en uso de “el predio”, por un plazo de diez (10) años, sujeto a renovación, en función a la finalidad que se viene dando sobre el mismo (destino social), el cual que se computa desde el día siguiente de su notificación.

#### **Respecto de las obligaciones de la cesión en uso**

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

- 27.1. Cumplir con la finalidad o uso asignado al predio: **a)** cumplir con la finalidad o uso asignado al predio; **b)** efectuar la declaratoria de edificación de las obras que haya ejecutado para el cumplimiento de la finalidad cuando corresponda; **c)** conservar diligente el predio debiendo asumir los gastos de conservación, mantenimiento, de servicios y cualquier otro referido al predio; **d)** asumir el pago de arbitrios municipales que afectan al predio; **e)** devolver el predio con todas sus partes integrantes y accesorias sin más desgaste que el uso ordinario; **f)** efectuar la defensa y recuperación judicial y extrajudicial del predio según corresponda; **g)** cumplir con las obligaciones contempladas en la resolución que aprueba el acto de administración, conforme lo señala el artículo 149º de “el Reglamento”.
- 27.2. Conforme a lo regulado en el segundo párrafo del literal 2 del artículo 161º de “el Reglamento”, los cesionarios presentan a la entidad cedente informes sobre los avances y logros de la ejecución del proyecto, así como respecto al cumplimiento de la finalidad para la cual se otorgó el predio. La resolución que aprueba la cesión en uso establece la periodicidad de los informes; **en ese sentido, “la Congregación” deberá remitir anualmente, ante esta Superintendencia, los informes de gestión, respecto al cumplimiento de la finalidad asignada a “el predio”;**
- 27.3. De igual forma, “la Congregación” tiene la obligación de cumplir con el pago de las prestaciones tributarias que correspondan, constituyendo su incumplimiento causal de extinción de la cesión en uso otorgada.

## **Respecto de las causales de la extinción de la cesión en uso**

28. 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”: 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.

29. Que, asimismo, corresponde remitir una copia de la presente resolución a la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VILLA MARÍA DEL TRIUNFO**, para que tome conocimiento que el responsable del cumplimiento de las obligaciones tributarias que se generen sobre “el predio” es “la Congregación”, constituyendo su incumplimiento causal de extinción de la cesión en uso otorgada;

30. 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”;

31. 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 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 123-2022/SBN-DGPE-SDAPE de 09 de febrero del 2022.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO: ADECUAR** la afectación en uso otorgada mediante Resolución n.º 050-2007/SBN-GO-JAD del 19 de febrero de 2007, a una **CESIÓN EN USO** a favor del **CONGREGACIÓN DE HERMANOS MARISTAS DEL PERÚ** respecto al predio de 13 600,13 m<sup>2</sup>, constituido por el Lt. 7 del Pueblo Joven Inca Pachacútec, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º P03043564 del Registro de Predios de Lima, con CUS n.º 36206, **por un período de diez (10) años computados desde el día siguiente de su notificación, sujeto a renovación para que continúe destinándolo al funcionamiento de una institución educativa.**

**SEGUNDO:** La cesión en uso descrita en el artículo precedente queda condicionada a que el **CONGREGACIÓN DE HERMANOS MARISTAS DEL PERÚ** remita anualmente a esta Superintendencia los informes de gestión y el pago de arbitrios municipales del predio antes descrito, bajo sanción de extinguirse el derecho otorgado.

**TERCERO:** Disponer que el **CONGREGACIÓN DE HERMANOS MARISTAS DEL PERÚ** 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 a la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VILLA MARÍA DEL TRIUNFO**, a fin que tome conocimiento respecto al responsable del cumplimiento de las obligaciones tributarias que se generen sobre el predio

**SEXTO: REMITIR** copia de la presente resolución al Registro de Predios de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima, para su inscripción correspondiente.

**SÉPTIMO:** Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://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**