

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0190-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 8 de marzo del 2022

VISTO:

El Expediente n.º 620-2021/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo para la **ADECUACIÓN de la afectación EN USO A UNA CESIÓN EN USO** a favor del “**CENTRO POLIVALENTE DE EDUCACIÓN ESPECIAL ANN SULLIVAN**” actualmente denominado “**ANN SULLIVAN**”, respecto al predio de predio de 2 415,00 m² constituido por el Lote 1 de la Manzana J-1, con frente a la Calle Petronila Álvarez, Urbanización Pando Quinta Etapa, distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida n.º 41313757 del Registro de Predios de Lima, con CUS n.º 26010 (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 01292-2021/SBN-DGPE-SDS del 26 de mayo del 2021 (foja 1), la Subdirección de Supervisión (en adelante la “SDS”) remitió el Informe de Supervisión n.º 00171-2021/SBN-DGPE-SDS del 21 de mayo del 2021 (fojas 2 al 6), con el cual solicita a esta Subdirección evalúe la adecuación de la afectación en uso otorgada a favor del “**CENTRO POLIVALENTE DE EDUCACIÓN ESPECIAL ANN SULLIVAN**” actualmente denominado “**ANN SULLIVAN**” conforme a la partida registral n.º 70000008 del Registro de Personas Jurídicas del Callao (en adelante, “la afectataria”) a las normas establecidas en “el Reglamento”;

4. Que, revisado los antecedentes registrales, se observa que “el predio” se encuentra inscrito en el asiento c1) de la ficha n.º 172615 que continua en la partida n.º 41313757 del Registro de Predios de Lima a favor del Estado, asimismo, constituye un aporte reglamentario por haberse culminado las obras de habilitación urbana de la cuarta etapa de la urbanización Pando; en consecuencia, es un bien de dominio público que se encuentra bajo la competencia de esta Superintendencia, además, en el asiento d2) de la citada partida registral se advierte la inscripción de la Resolución Suprema n.º 123-80-VC-5600 del 05 de junio de 1980, emitida por el entonces Ministerio de Vivienda y Construcción rectificada con la Resolución Suprema n.º 011-96-PRES del 09 de enero de 1996, con la cual se afectó “el predio” a favor de “la afectataria” con la finalidad que sea destinado a la construcción de un centro piloto de educación especial, consignándose en su artículo segundo que la citada resolución queda sin efecto si dentro del término de dos (02) años no se hubiera ejecutado el proyecto o se hubiera aplicado fin distinto de lo autorizado;

5. Que, es preciso señalar que “la afectataria” 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

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^[1] 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 afectataria” cumple con la finalidad para el cual se le otorgó. Producto de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica n.º 0171-2021/SBN-DGPE-SDS del 03 de mayo de 2021 y el respectivo panel fotográfico (fojas 07 y 08); que sustenta a su vez el Informe de Supervisión n.º 00171-2021/SBN-DGPE-SDS del 21 de mayo del 2021, en el que se concluyó que “la afectataria” viene cumpliendo con la finalidad asignada a “el predio”; toda vez que, en la inspección técnica inopinada se verificó lo siguiente:

(...)

El predio se encuentra delimitado por muros de material noble, sobre los cuales se han instalado cercos eléctricos, cuenta con un total de 4 puertas de acceso, de las cuales, dos son metálicas por el Jr. Pedro Benvenuto Murrieta sin numeración, una puerta metálica por la Calle Josefina Sánchez n.º 190, y doble puerta (una de rejas metálicas y otra de madera) en la Calle Petronila Álvarez n.º 180. Desde el exterior, se advierte que en el predio se ha levantado una edificación de material noble de tres pisos que, en fachada hacia la Calle Petronila Álvarez, lleva el logo y nombre de “Centro Ann Sullivan del Perú - CASP”; además, desde esta misma calle se puede advertir un área techada con lona. Al momento de la inspección fuimos atendidos por el señor Dandy Torres Rojas, con DNI N.º 70089001, quien indicó ser seguridad del colegio y que el mismo cuenta con ambientes destinados a oficinas, aulas de cómputo, terapia, música y áreas de juego para alumnos con habilidades diferentes (autismo, síndrome de down, etc.) (...)

11. Que, adicionalmente con el Informe de Supervisión n.º 00171-2021/SBN-DGPE-SDS, la “SDS” informó que realizada la inspección técnica se dejó constancia de los hechos en el Acta de Inspección n.º 109-2021/SBN-DGPE-SDS del 23 de abril de 2021 (foja 9); poniéndose en conocimiento a través del Oficio n.º 00598-2021/SBN-DGPE-SDS del 29 de abril de 2021, notificado el 17 de mayo 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 por la Directiva n.º DIR-00003-2021/SBN denominada “Disposiciones para la Supervisión de Predios Estatales” (en adelante “Directiva de Supervisión”);

12. Que, de igual forma la “SDS” señala que mediante el Memorando n.º 00803-2021/SBN-DGPE-SDS del 20 de abril 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 00638-2021/SBN-PP del 22 de abril 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 afectataria” 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.

14. Que, además la “SDS” mediante el Oficio n.º 00541-2021/SBN-DGPE-SDS del 21 de abril de 2021 solicitó a la Municipalidad Distrital de San Miguel, informe si “la afectataria” a la fecha habría cumplido con el pago de tributos municipales que afecten a “el predio”, siendo atendido con el Oficio n.º 011-2021-URTCO-OATF/MDSM presentado el 01 de junio de 2021 [(S.I. n.º 13930-2021), foja 15 al 22)] donde señala que “la afectataria” a la fecha registra obligaciones tributarias pendientes de pago de derecho de emisión del 2020 y 2021 y arbitrios municipales del 2020 (octubre a diciembre) y 2021; en consecuencia, corresponde a “la afectataria” regularizar las deudas pendientes; 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, esta Subdirección mediante Oficio n.º 05605-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 1 de julio del 2021 (en adelante “el Oficio”), notificado el 27 de julio del 2021 (foja 23), conforme consta en el cargo de “el Oficio”, procedió a comunicar a “la afectataria”, 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, asimismo a través del Oficio n.º 08375-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de octubre del 2021 (foja 27) notificado el 19 de octubre del 2021, se solicitó a “la afectataria”, a fin de evaluar si procede una adecuación de la afectación en uso, remita el reporte de alumnos inscritos, relación de ingresos de las pensiones, realización de programas educativos, otorgamiento de becas u otros beneficios de ser el caso que otorguen a favor de la comunidad, 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 143º y numeral 1 del artículo 144º del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS (en adelante el “TUO de la LPAG”), 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 4 de noviembre del 2021 (S.I. n.º 28630-2021, [fojas 28 al 55]) “la afectataria” brinda respuesta al Oficio n.º 08375-2021/SBN-DGPE-SDAPE, indicando lo siguiente:

17.1 A la fecha “la afectataria” paso a ser una institución educativa especial privada “Centro Ann Sullivan del Perú” conforme consta en la Resolución Directoral UGEL 03 n.º 1960; adicionalmente es reconocido por ser un centro modelo de educación, capacitación e investigación dedicado a enseñar a personas con habilidades diferentes, sus familias y profesionales en Perú y el mundo.

17.2 Asimismo, indica que el centro se rige por pilares del enfoque educativo como son: *i) trato como personas, se enfoca en las habilidades de los estudiantes mas no en sus discapacidades, ii) prepararlos para la vida, a través de una educación funcional-natural, preparan a los estudiantes para la vida; y, iii) trabajo en equipo con las familias, denominado como el “Poder de 2” Familias y profesionales trabajando en equipo para lograr el éxito de la educación de los niños que aprenden a ser independientes, productivos y felices.*

17.3 Finalmente, manifestó que ofrece programas de enseñanzas como: *i) programa de educación regular, mediante el cual los planes educativos individuales de los estudiantes siguen una lista de objetivos de habilidades funcionales que se necesita para ser independientes e incluido en la vida, ii) programa de inclusión escolar, dirigido a niños y jóvenes con diferentes habilidades cuyas condiciones para ser requeridos a tiempo completo o parcial en el aula de educación regular que coincida con su edad cronológica; y, iii) programa de empleo con apoyo, donde participan estudiantes a partir de los 18 años y se coloca en un trabajo real y remunerado; y, servicio de consultoría individual.*

18. Que, posteriormente “la afectataria” presentó a través de la mesa de partes virtual de la SBN el escrito s/n del 19 de noviembre de 2021 [(S.I. n.º 30150-2021), fojas 57 al 84] a través del cual remitió

mayor información, señalando que, respecto a la *atención que brindan a sus estudiantes y sus familias; así como a la comunidad relacionada a personas con habilidades diferentes, estados de cuenta de los arbitrios municipales del 2000 al 2021 donde figura cancelados los mismos y constancias de pago de planillas 2018 al 2021. Además, señaló que, hacen posible el funcionamiento de clínicas gratuitas desde el 2002 hasta el 2019 en diversas especialidades como: a) oftalmología a nivel Lima y provincias, b) odontología, logrando en los alumnos una óptima salud bucal, c) audiología de manera que cada estudiante pase por este examen, d) oncología, con apoyo de la Liga Peruana de Lucha contra el Cáncer, e) psiquiatría, brindando soporte a los alumnos y familias cuando lo necesitan. Asimismo, indican que, realizan seminarios y videoconferencias a nivel nacional para impartir la educación a distancia con profesionales nacionales, así como de distintos países. De igual manera, precisó que, existen áreas como el departamento de respiro, soporte emocional, taller espere, baby team, terapia física y ocupacional, que apoyan a los estudiantes y familias en situaciones de crisis para reafirmar lazos entre los integrantes de la familia como una nueva forma de convivencia en paz y reconciliación;*

19. Que, mediante Oficio n.º 09661-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de diciembre del 2021 (foja 85) recepcionado el 21 de diciembre del 2021, se solicitó a “la afectataria” información adicional, respecto a los estados de cuenta, 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 brinda, para lo cual se otorgó el plazo de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación del presente documento, se sirva informar lo solicitado de conformidad con el numeral 3.15) de la Directiva n.º 005-2011/SBN denominada “Procedimientos para la afectación en uso, extinción de la afectación en uso de predios libre disponibilidad, así como para la regularización de afectaciones en uso en predios que están siendo destinados a uso público o que sirvan para la prestación de un servicio público”, aprobada por la Resolución N° 050-2011/SBN y modificatorias, actualmente derogada por la Directiva n.º DIR-00005-2021/SBN denominada “Disposiciones para el Otorgamiento y Extinción de Afectaciones en Uso de Predios de Propiedad Estatal” aprobada por Resolución n.º 0120-2021/SBNSDAPE del 14 de diciembre del 2021;

20. Que, por otro lado, esta Subdirección a fin de recabar mayor información, solicitó a la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT) mediante el Oficio n.º 09662-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de diciembre de 2021 (fojas 86 y 87), remitir estados de cuenta o estados financieros, información de la declaración jurada anual, estado de ganancias y pérdidas de los últimos tres años correspondientes a la “afectataria”, otorgándole el plazo de siete (07) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación del presente documento, se sirva informar lo solicitado de conformidad con el numeral 3 del artículo 143º del “TUO de la LPAG”; siendo notificado el 20 de diciembre de 2021 no obteniéndose respuesta a la fecha;

21. Que, mediante escrito s/n del 31 de diciembre de 2021 [(S.I. n.º 33403-2021), fojas 88 al 105] “la afectataria” brindo atención a lo requerido por esta Subdirección, presentando los documentos contables financieros de los tres últimos años, como son: balance general y estado de ganancias y pérdidas del 2018 al 2020; así como el estado de cuenta corriente del Banco Interbank;

Respecto al procedimiento de cesión en uso

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, 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:

25.1 “La afectataria” cuenta con personería jurídica inscrita en la partida n.º 70000008 del Registro de Personas Jurídicas del Callao.

25.2 “El predio” inscrito en la partida n.º 41313757 del Registro de Predios de Lima, y anotado con CUS n.º 26010, constituye un bien de dominio público de titularidad del Estado.

25.3 De la inspección realizada por la “SDS” (Ficha Técnica n.º 0171-2021/SBN-DGPE-SDS) se determinó que “la afectataria” se encuentra cumpliendo con la finalidad de la afectación en uso otorgada con Resolución Suprema n.º 123-80-VC-5600 del 05 de junio de 1980 rectificadas con Resolución Suprema n.º 011-96-PRES del 09 de enero de 1996, ya que, se verificó que “el predio” se encuentra delimitado por muros de material noble, sobre los cuales se han instalado cercos eléctricos, cuenta con un total de 4 puertas de acceso; asimismo, desde el exterior, se advierte que en el predio se ha levantado una edificación de material noble de tres pisos que, en fachada hacia la Calle Petronila Álvarez, lleva el logo y nombre de “Centro Ann Sullivan del Perú - CASP”; además, desde esta misma calle se puede advertir un área techada con lona, el mismo que corresponde a la afectataria de “Centro Polivalente de Educación Especial Ann Sullivan” actualmente denominado “Ann Sullivan”.

25.4 Asimismo, a fin de corroborar que el servicio que se brinda es enteramente para intereses públicos y descartar cualquier ánimo de lucro privado sobre bienes del Estado otorgado a título gratuito, se advierte lo siguiente:

a) Mediante Oficio n.º 8375-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de octubre de 2021, notificado el 19 de octubre de 2021 se solicitó a “la afectataria”, remita mayor información respecto al cumplimiento de la finalidad, como por ejemplo, reporte de alumnos inscritos, relación de ingresos de las pensiones, realización de programas educativos, otorgamiento de becas u otros beneficios de ser el caso se otorguen en favor de la comunidad; en ese sentido, mediante escrito s/n presentado el 04 de noviembre de 2021 (S.I. n.º 28630-2021) “la afectataria”, señala que el Centro Ann Sullivan del Perú es una institución que brinda servicios prioritariamente de educación a niños, niñas, jóvenes y adultos con habilidades diferentes (personas autismo, síndrome de down, deficiencia cognitiva, parálisis cerebral, entre otros diagnósticos) y sus familias. Asimismo, informó que su institución es reconocida como un centro modelo de educación, capacitación e investigación dedicado a enseñar a personas con habilidades diferentes, sus familias y profesionales en Perú y el extranjero.

b) Aunado a ello, precisaron que, para atender la demanda en educación y servicios para estudiantes con habilidades diferentes se logró levantar aulas conformadas por una edificación de tres pisos siendo la primera construcción totalmente accesible en el Perú gracias a donaciones privadas nacional e internacional y ayuda voluntaria.

- c) De igual manera, indicó que, todo niño tiene derecho a recibir una educación con calidad; no importando su situación económica, por esto tienen un promedio de 40% de estudiantes becados, remitiendo una relación de los estudiantes quienes tienen alguna categoría de beca; luego de realizar el estudio socio-económico ejecutado por profesionales de trabajo social que forman parte del equipo del centro.
- d) Posteriormente, mediante escrito s/n presentado el 19 de noviembre de 2021 (S.I. n.º 30150-2021) “la afectataria” presento información adicional, donde se apreció las campañas que brindan a nivel de Lima y provincias en las especialidades de oftalmología, odontología, audiología, oncología y psiquiatría. Asimismo, realizan seminarios y videoconferencias a nivel nacional para impartir la educación a distancia con profesionales nacionales, así como de distintos países y finalmente precisó que, existen áreas como el departamento de respiro, soporte emocional, taller espere, baby team, terapia física y ocupacional, que apoyan a los estudiantes y familias en situaciones de crisis para reafirmar lazos entre los integrantes de la familia como una nueva forma de convivencia en paz y reconciliación.

25.5 También, se debe indicar que “el predio” tiene la condición de bien de dominio público el cual es compatible con el uso que viene brindando “la afectataria”, no desnaturalizando dicha condición.

26. Que, en tal contexto, “la afectataria” si bien es cierto percibe ingresos por los servicios de educación especial que brinda; sin embargo, de la información remitida se puede dilucidar que vienen realizando distintas campañas, programas y beneficios (otorgamiento de becas) en beneficio de sus estudiantes, sus familias, docentes y la comunidad cumpliendo con la finalidad para la cual se afectó el uso “el predio” coadyuvando al servicio de los intereses públicos y de la colectividad en general ; además, estos sirven para realizar el pago de los profesionales que laboran en dicha institución y los diferentes servicios públicos (agua, luz, entre otros); en consecuencia, corresponde a esta Subdirección aprobar la adecuación de la afectación en uso a una cesión en uso en favor de “la afectataria”; 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

27. Que, en la Resolución Suprema n.º 123-80-VC-5600 del 05 de junio de 1980 rectificada a través de la Resolución Suprema n.º 011-96-PRES del 09 de enero de 1996, con el cual se otorgó la afectación en uso “el predio” a favor de “la afectataria” solo consignó el plazo de dos (02) para la ejecución del proyecto denominado centro piloto de educación especial, el cual conforme a la inspección técnica realizada por la “SDS” (Ficha Técnica n.º 0171-2021/SBN-DGPE-SDS) se ha cumplido; sin embargo, no se consignó plazo para que “la afectataria” continúe destinando “el predio” al funcionamiento del centro piloto de educación especial;

28. Que, no obstante, a lo señalado en el 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

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

29.1 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”.

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

29.3 De igual forma, “la afectataria” 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

30. 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;

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

32. 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”;

33. 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 0228-2022/SBN-DGPE-SDAPE de 04 de marzo del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO: ADECUAR la afectación en uso otorgada mediante Resolución Suprema n.º 123-80-VC-5600 del 05 de junio de 1980 rectificadora con Resolución Suprema n.º 011-96-PRES del 09 de enero de 1996, a una **CESIÓN EN USO** a favor del “**CENTRO POLIVALENTE DE EDUCACIÓN ESPECIAL ANN SULLIVAN**” actualmente denominado “**ANN SULLIVAN**” respecto al predio de 2 415,00 m² constituido por el Lote 1 de la Manzana J-1, con frente a la Calle Petronila Álvarez, Urbanización Pando Quinta Etapa, distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida n.º 41313757 del Registro de Predios de Lima, con CUS n.º 26010, por un período de diez (10) años computados desde el día siguiente de su notificación, sujeto a renovación para que continúe destinándolo al funcionamiento del Centro Piloto de Educación Especial.

SEGUNDO: La cesión en uso descrita en el artículo precedente queda condicionada a que el “**CENTRO POLIVALENTE DE EDUCACIÓN ESPECIAL ANN SULLIVAN**” actualmente denominado “**ANN SULLIVAN**” 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 “**CENTRO POLIVALENTE DE EDUCACIÓN ESPECIAL ANN SULLIVAN**” actualmente denominado “**ANN SULLIVAN**” 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 SAN MIGUEL**, 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), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

Visado por:

SDAPE

SDAPE

Firmado por:

SUBDIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL

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