

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0404-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 5 de mayo del 2022

VISTO:

El Expediente n.º 1209-2021/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo para la **ADECUACIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO A UNA CESIÓN EN USO** a favor de la **ORDEN DE SAN AGUSTÍN PROVINCIA DE NUESTRA SEÑORA DE GRACIA DEL PERÚ**, respecto al predio de 9 160,00 m² que forma parte de otro de mayor extensión ubicado entre avenida Primavera n° 1610-1620-1630-1632-1638-1640 y Jirón Tambo Real n° 155-165 parte de la manzana Q-2, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral n.º 11076079 del Registro de Predios de Lima, con CUS n.º 25644 (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 43° y 44° 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 02600-2021/SBN-DGPE-SDS del 14 de setiembre de 2021 (foja 1), la Subdirección de Supervisión (en adelante la “SDS”) remitió el Informe de Supervisión n.º 0422-2021/SBN-DGPE-SDS del 10 de setiembre del 2021 (fojas 02 al 07), con el cual solicita a esta Subdirección evalúe la adecuación de la afectación en uso otorgada a favor de la **ORDEN DE SAN AGUSTÍN PROVINCIA DE NUESTRA SEÑORA DE GRACIA DEL PERÚ** (en adelante, “la Orden”) a las normas establecidas en “el Reglamento”;

4. Que, de la revisión de los antecedentes registrales y administrativos de “el predio” corresponde a un predio estatal de dominio público, el mismo que fue adjudicado a favor del Estado como resultado del aporte reglamentario de la Urbanización Centro Comercial de Monterrico, refrendado mediante Escritura Pública de Donación del 13 de noviembre de 1963, celebrada ante el entonces Notario Público de Lima, Dr. Hugo Magil; Asimismo, en el asiento B00005 en la partida registral n.º 11076079 del Registro de Predios de Lima se publicita una modificación de área por acumulación del área de 168,00 m² proveniente de la partida registral n.º 49054335 del Registro de Predios de Lima en atención a la ampliación de la Recepción de Obras de la Habilitación Urbana de la Urbanización Monterrico; sin embargo, no se generó un nuevo número de partida; en consecuencia, el área resultante de “el predio” es de: 9 328,00 m²;

5. Que, mediante Resolución Suprema n.º 08-DBN del 15 de enero de 1964 (en adelante “la Resolución”), emitida por el entonces Ministerio de Hacienda y Comercio a favor de la Orden de San Agustín de la Provincia de Nuestra Señora del Buen Consejo [(actualmente, “Orden de San Agustín Provincia de Nuestra Señora de Gracia del Perú”) “en adelante “la Orden”], para que lo destine a la construcción de una Iglesia, Casa Parroquial, Escuela Parroquial y Obras Sociales Complementarias. Se debe precisar que, al acto administrativo materia de supervisión no se le condicione plazo alguno;

6. Que, es preciso señalar que “la Orden” 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

7. 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 otorgó el predio, para lo cual se adecúan, de oficio, mediante resolución aprobada por el titular o competente (...);”

8. 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”;*

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

9. 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”);

10. 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;

11. 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 Orden” cumple con la finalidad para el cual se le otorgó. Producto de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica n.º 386-2021/SBN-DGPE-SDS del 10 de agosto de 2021 y el respectivo panel fotográfico (fojas 08 al 12); que sustenta a su vez el Informe de Supervisión n.º 0422-2021/SBN-DGPE-SDS del 10 de setiembre del 2021, en el que se concluyó, lo siguiente:

“(...)

El terreno es de forma irregular, presenta una topografía plana y se encuentra en zona urbana consolidada cuya accesibilidad es por la Avenida Ayacucho (vía asfaltada).

El predio se encuentra totalmente ocupado por edificaciones de uno (01) y tres (03) pisos de material noble en buen estado de conservación, contando con todos los servicios básicos, contando además con ocho (08) ingresos; cinco (05) por la Avenida Ayacucho y 03 por la Calle 19 (hoy Calle Tambo de Real) en cuyo interiores existen ambientes destinados al uso de obras sociales (talleres de música, atención de personas indigentes, campañas de salud), casa parroquial (sala, comedor, cocina y habitaciones para sacerdotes), iglesia, velatorio, oratorio, capilla, escuela parroquial (salones de clases, laboratorios y oficinas administrativas), también se pudo apreciar un patio de grass sintético, una terraza de grass sintético (ubicado en la parte alta de la edificación de tres pisos (03) destinado a escuela parroquial) y dos campos deportivos (una losa de concreto y la otra de grass sintético) ambas obras complementarias constituyen parte de la escuela parroquial.

Es importante señalar que el lindero del fondo del área materia de supervisión no cuenta con delimitación física a razón que el beneficiario del derecho a adquirido el dominio del inmueble colindante dentro del cual existen edificaciones de material noble de uno y tres pisos destinados al uso de salones de clases los cuales forman parte integral de la escuela parroquial, asimismo también se advierte que el beneficiario del derecho ocupa la totalidad del CUS n.º 25644, siendo el área adicional de 168,00 m2, el cual lo viene utilizando como acceso al predio submateria mediante un ingreso ubicado frente a la Avenida Alonso de Molina (antes Calle A).

Al momento de la inspección se ubicó al Párroco Humberto Ayala Cubas con DNI 948335696, quien permitió el ingreso y nos mostró todas las edificaciones con sus respectivos ambientes del predio. Asimismo, manifestó que la administración del predio está a cargo del beneficiario del derecho (actualmente con la denominación Orden de San Agustín Provincia de Nuestra Señora de Gracia del Perú).

Finalmente, se le consultó al mencionado párroco sobre la suscripción de acta de inspección, quien nos respondió que dicho documento sea enviado al superior provincial de la Orden de San Agustín Provincia de Nuestra Señora de Gracia del Perú. Por lo que se dejó constancia que el Párroco Humberto Ayala Cubas no suscribió la presente acta.

(...)"

12. Que, adicionalmente con el Informe de Supervisión n.º 00422-2021/SBN-DGPE-SDS, la "SDS" informó que realizada la inspección técnica se dejó constancia de los hechos en el Acta de Inspección n.º 278-2021/SBN-DGPE-SDS del 30 de julio de 2021 (foja 13); poniéndose en conocimiento a través del Oficio n.º 01251-2021/SBN-DGPE-SDS del 05 de agosto de 2021, notificado el 09 de agosto 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");

13. Que, de igual forma la "SDS" señala que mediante el Memorando n.º 01945-2021/SBN-DGPE-SDS del 13 de julio 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 01193-2021/SBN-PP del 14 de julio de 2021; en el cual, la Procuraduría Pública señaló que no existe proceso judicial que recaiga sobre "el predio";

14. Que, se ha verificado de acuerdo al informe de "SDS" que los derechos otorgados a "la Orden" bajo la institución de afectación en uso fueron aprobados con anterioridad de "el D.S. n.º 007-2008-VIVIENDA"; 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;

15. Que, además la "SDS" mediante el Oficio n.º 01134-2021/SBN-DGPE-SDS del 19 de julio de 2021, se solicitó a la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, informe si "la Orden" a la fecha habría cumplido con el pago de tributos municipales que afecten a "el predio, el mismo que fue atendido con Oficio n.º 43-2021-SGROCT-GAT-MSS del 23 de agosto de 2021 (S.I. n.º 22098-2021), con el cual comunicó que "la Orden" está registrada en el Sistema de Administración Tributaria con Código de Contribuyente n.º 28861 y mantiene deuda pendiente por concepto de impuesto predial 2021;

16. Que, esta Subdirección mediante Oficio n.º 08225-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de octubre del 2021, notificado el 13 de octubre del 2021, procedió a comunicar a "la Orden", el inicio del procedimiento administrativo para la adecuación de la afectación en uso otorgada a su favor a una cesión en uso, en mérito a lo dispuesto en "el Reglamento";

17. Que, asimismo a través del Oficio n.º 08947-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de noviembre del 2021, notificado el 12 de noviembre del 2021, se solicitó a "la Orden", remita mayor información respecto al cumplimiento de la finalidad, a fin de continuar con la evaluación del procedimiento de adecuación de la afectación en uso a una cesión en uso; toda vez que, se verificaron cobros realizados por los servicios educativos brindados, para lo cual se otorgó un plazo de quince (15) 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;

18. Que, mediante escrito s/n presentado el 03 de diciembre del 2021 (S.I. n.º 31376-2021) "la Orden" brinda respuesta al Oficio n.º 08947-2021/SBN-DGPE-SDAPE, indicando lo siguiente:

- 18.1. Indica que el cobro que se realiza sirve para cubrir los gastos relacionados al pago de profesores, personal administrativo y de servicio, asimismo, para el pago de los servicios de luz, agua, teléfono y el mantenimiento de la institución educativa.
- 18.2. Señala, que como parte de sus funciones han incorporado alumnos con habilidades diferentes, habiéndose inscrito este último año cinco (05) alumnos de educación inicial, catorce (14) alumnos de educación primaria y tres (03) alumnos de educación secundaria, para lo cual se ha tenido que contratar psicólogos, terapeutas, mediadores y acompañamientos, cuyo costo es asumido íntegramente por “la Orden”.
- 18.3. Manifiesta, que para dar un servicio educativo se requiere un espacio que estimule el aprendizaje, el acceso a todos los servicios y facilidades que una educación moderna requiere para lo cual se ha invertido en laboratorios, espacios deportivos, servicios higiénicos pulcros, etc.
- 18.4. Menciona, que han brindado ayuda social a las poblaciones necesitadas y más en la época de pandemia, habiendo realizado diversas donaciones como por ejemplo a la parroquia “El Espíritu Santo” ubicado en Manchay; donación a las Hermanas Hijas de María Inmaculada y Corredentora; ayuda al comedor Santa Rosa – Manchay; donación por navidad – Chuquibambilla; entre otros.
- 18.5. Declara que en época de pandemia se adquirió computadoras “Chromebook” para entregarlas en forma gratuita a los estudiantes. Además, el brindar servicio educativo on-line generó gastos como la compra de softwares, antivirus, entre otros; y a pesar de dichos gastos se redujo el monto de las pensiones escolares.

Respecto al procedimiento de cesión en uso

19. 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;

20. 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”;

21. 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;

22. 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 – DGPE traslade a consulta a la Dirección de Normas y Registro - DNR de esta Superintendencia, a efectos que se pronuncie respecto a la aplicación de la Segunda Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento” relacionada a la adecuación de colegios particulares y otros, 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;

23. 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 los colegios particulares 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.

“(…)

24. Que, en ese sentido, tomando en consideración el informe remitido por la DNR en el cual, entre otros, señala que si el beneficiario se encuentra cumpliendo la finalidad para la cual se le otorgó el predio se mantiene el derecho conferido, de acuerdo a su respectivo marco jurídico, adecuándose a la figura de la cesión en uso y que dicha adecuación no significa encuadrar exactamente todos los elementos y características que tiene la actual figura jurídica de la cesión en uso regulada por el artículo 161 de “el Reglamento” sino que se adecúa en aquellos aspectos precisados en la Segunda Disposición Complementaria Transitoria del Reglamento, respetándose el derecho sustantivo conferido; corresponde evaluar la adecuación de la afectación en uso al procedimiento de cesión en

USO;

Respecto al procedimiento de cesión en uso

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 Orden” cuenta con personería jurídica inscrita en la partida n.º 03001674 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.
- 25.2** “El predio” se encuentra inscrito en la partida n.º 11076079 del Registro de Predios de Lima, y anotado con CUS n.º 25644, el cual constituye un bien de dominio público de titularidad del Estado.
- 25.3** De la inspección realizada por la “SDS” (Ficha Técnica n.º 386-2021/SBN-DGPE-SDS) se determinó que “la Orden” se encuentra cumpliendo con la finalidad de la afectación en uso otorgada con Resolución Suprema n.º 08-DBN del 15 de enero de 1964, ya que, se verificó que “el predio” se encuentra el predio se encuentra totalmente ocupado por edificaciones de uno (01) y tres (03) pisos de material noble en buen estado de conservación, contando con todos los servicios básicos, contando además con ocho (08) ingresos; cinco (05) por la Avenida Ayacucho y 03 por la Calle 19 (hoy Calle Tambo de Real) en cuyo interiores existen ambientes destinados al uso de obras sociales (talleres de música, atención de personas indigentes, campañas de salud), casa parroquial (sala, comedor, cocina y habitaciones para sacerdotes), iglesia, velatorio, oratorio, capilla, escuela parroquial (salones de clases, laboratorios y oficinas administrativas), también se pudo apreciar un patio de grass sintético, una terraza de grass sintético (ubicado en la parte alta de la edificación de tres pisos (03) destinado a escuela parroquial) y dos campos deportivos (una losa de concreto y la otra de grass sintético) ambas obras complementarias constituyen parte de la escuela parroquial.
- 25.4** Asimismo, a fin de corroborar que el servicio que se brinda a través de la S.I. n.º 31376-2021 “la Orden”, informa que, respecto al financiamiento del servicio educativo del colegio parroquial, no cubre los gastos necesarios para brindar la enseñanza, para lo cual, adjunta un resumen donde detalla los ingresos, gastos, inversiones, morosidades, etc. de los últimos cinco años, donde se advierte más pérdidas que ganancias. Además, indica que han otorgado becas escolares en diversos años y ha incorporado alumnos con necesidades educativas especiales, para lo cual se ha tenido que contar con psicólogos, terapeutas, mediadores y acompañamientos, servicios que asumen sin generar gastos adicionales a los padres. También, manifiesta que con la finalidad de contrarrestar los efectos de la pandemia y a fin de no afectar a su alumnado, adquirió computadoras “Chromebook” para que sean entregadas de forma gratuita a sus alumnos, dicho servicio *on-line* generó gastos en software, antivirus y pesar de ello, se redujo el monto de las pensiones escolares.

26. Que, en tal contexto, “la Orden” si bien es cierto percibe ingresos por los servicios de educación que brinda, de la información remitida se puede dilucidar que los montos percibidos son utilizados en los gastos necesarios para brindar la enseñanza, psicólogos, terapeutas, mediadores y acompañamientos, gastos en infraestructura, así como ayuda social y apoyo a sus alumnos para el acceso a computadoras para las clases virtuales, además, de otros gastos que se requiere para brindar un servicio educativo adecuado y acorde al contexto actual; en consecuencia, corresponde a esta Subdirección aprobar la adecuación de la afectación en uso a una cesión en uso en favor de “la Orden”;

toda vez que, cumple con los presupuestos establecidos en la Segunda Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”;

Respecto del plazo de la cesión en uso

27. Que, en la Resolución Suprema n.º 08-DBN del 15 de enero de 1964, con el cual se otorgó la afectación en uso “el predio” a favor de “la Orden” no se consignó plazo alguno; por lo que, 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

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

- 28.1. 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”.
- 28.2. 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 Orden” deberá remitir anualmente, ante esta Superintendencia, los informes de gestión, respecto al cumplimiento de la finalidad asignada a “el predio”.**
- 28.3. De igual forma, “la Orden” 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

29. Que, a manera de conocimiento el administrado deberá tener presente cuales son causales de extinción las mismas que encuentran reguladas en el artículo 164º 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;

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

31. 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”;

32. 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 0475-2022/SBN-DGPE-SDAPE de 04 de mayo del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO: ADECUAR la **AFECTACIÓN EN USO** otorgada mediante Resolución Suprema n.º 08-DBN del 15 de enero de 1964, a una **CESIÓN EN USO** a favor de la **ORDEN DE SAN AGUSTÍN PROVINCIA DE NUESTRA SEÑORA DE GRACIA DEL PERÚ**, respecto al predio de 9 160,00 m² que forma parte de otro de mayor extensión ubicado entre avenida Primavera n.º 1610-1620-1630-1632-1638-1640 y jirón Tambo Real n.º 155-165 parte de la manzana Q-2, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida n.º 11076079 del Registro de Predios de Lima, con CUS n.º 25644, por un período de diez (10) años computados desde el día siguiente de su notificación, sujeto a renovación para que continúe destinándolo al funcionamiento como iglesia, casa parroquial, escuela parroquial y obras sociales complementarias.

SEGUNDO: La cesión en uso descrita en el artículo precedente queda condicionada a que la **ORDEN DE SAN AGUSTÍN PROVINCIA DE NUESTRA SEÑORA DE GRACIA 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 la **ORDEN DE SAN AGUSTÍN PROVINCIA DE NUESTRA SEÑORA DE GRACIA 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 SANTIAGO DE SURCO**, 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