

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0485-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 30 de mayo del 2022

VISTO:

El Expediente n.º 426-2021/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo para la **ADECUACIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO A UNA CESIÓN EN USO** a favor de la **COOPERATIVA DE SERVICIOS EDUCACIONALES AUGUSTO WEBERBAUER LTDA** (antes denominada COOPERATIVA DE SERVICIOS EDUCACIONALES AUGUSTO WEBERBAUER LTDA N° 45), respecto al predio de 1 846,54 m² ubicado en la esquina formada por la Avenida el Polo y la Calle Pio XII, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral n.º 11589850 del Registro de Predios de Lima, con CUS n.º 26056 (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 00830-2021/SBN-DGPE-SDS del 21 de abril de 2021 (foja 1), la Subdirección de Supervisión (en adelante “SDS”) remitió el Informe de Supervisión n.º 093-2021/SBN-DGPE-SDS del 16 de abril de 2021 (fojas 02 al 07), con el cual solicita a esta Subdirección evalúe la adecuación y extinción parcial de la afectación en uso otorgada a favor de la **COOPERATIVA DE SERVICIOS EDUCACIONALES AUGUSTO WEBERBAUER LTDA**, 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 privado, cuya primera inscripción de dominio fue a favor del Estado por

cuanto su condición de terreno eriazos revirtió el dominio a su favor en aplicación del artículo 822 del Código Civil del año 1936, Ley n° 11061, Decretos Leyes n° 14197, 17716 y demás disposiciones conexas; **en consecuencia, es un bien de dominio privado; por lo que, esta Superintendencia tiene competencia para evaluar los actos de administración;**

5. Que, asimismo, mediante Resolución Suprema n.° 156-79-VC-5600 del 06 de julio de 1979 (en adelante “la Resolución 1”), emitida por el entonces Ministerio de Vivienda y Construcción se otorgó en afectación en uso el área de 1 929,00 m² a favor de la “Cooperativa de Educación Augusto Weberbauer Ltda. N° 95” para que lo destine a la ampliación de las instalaciones del Centro Educativo “Augusto Weberbauer”; posteriormente con Resolución n.° 085-2004/SBN-GO-JAD del 15 de octubre de 2004 (en adelante “la Resolución 2”), la entonces Jefatura de Adjudicaciones de esta Superintendencia, modificó el área materia de afectación en uso de “la Resolución n.° 1” siendo esta el área de 1 846,54 m² a favor de la Cooperativa de Educación Augusto Weberbauer Ltda. n.° 95 con la finalidad que sea destinada al funcionamiento del Centro Educativo “Augusto Weberbauer”. De igual manera, con Resolución n° 014-2005/SBN-GO-JAD del 08 de marzo de 2005 (en adelante “la Resolución 3”) emitida por la citada Jefatura, se resolvió modificar el Artículo n.° 1 de “la Resolución 2”, siendo la denominación correcta de la afectataria **“COOPERATIVA DE SERVICIOS EDUCACIONALES AUGUSTO WEBERBAUER LTDA”** (en adelante “la Cooperativa”);

6. Que, es preciso señalar que “la Cooperativa” 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.° 29151 y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.° 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”;*

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”);

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

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 Cooperativa” cumple con la finalidad para el cual se le otorgó. Producto de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica n.º 0048-2021/SBN-DGPE-SDS del 31 de marzo de 2021 y el respectivo panel fotográfico (fojas 8 al 10); que sustenta a su vez el Informe de Supervisión n.º 093-2021/SBN-DGPE-SDS del 16 de abril de 2021, en el que se concluyó, lo siguiente:

“(…)

- De la Inspección in situ, se verifico que el predio cuenta con un cerco parcial de material noble, con paneles de malla metálica colocado en la parte superior, con acceso a través de un portón de metal. En el interior se observa una explanada con piso de cemento al lado derecho se ve un módulo de madera (depósito); a la izquierda un ambiente levantado con drywall con puerta cerrada, cabe indicar que sobre el espacio donde se ubica el módulo de drywall existe una estructura metálica, donde se ve un panel publicitario de la empresa Ledex.
- Asimismo, se ve un área techada con policarbonato, suelo de grass sintético, columnas de material noble, recubiertas con material acolchado. A continuación, se ve un área de juegos para niños, con piso de grass sintético; un área destinada biohuerto con algunas plantas y árboles; un área verde y por último se observa que comprende parte de la pista atlética, con piso de grass sintético, todo en buen estado de conservación.
- El Sr. Anthony Cabanillas Espinoza, con DNI N° 43351867, quien manifestó ser el Gerente General de la Cooperativa de Servicios Educativos Augusto Weberbauer, conforme exhibe en el certificado de vigencia de poder digital, inscrito en el asiento C00061 de la partida n° 11010797 del registro de predios de lima. Al respecto, informó que el módulo de drywall es usado como archivo de documentos de la cooperativa; indica que la explanada es usada como estacionamiento para los padres de familia; el área techada es usada por los niños de inicial de 3, 4 y 5 años, para sus clases de psicomotricidad, tae kon do, talleres y otros; el área de juegos es usado por los niños de inicial; en tanto el biohuerto es usado por los niños de inicial y primaria, para sus clases de medio ambiente. Asimismo, refiere que actualmente no se brinda el servicio educativo de forma presencial desde la declaración del estado de emergencia, solo cuenta con personal de mantenimiento y vigilancia.
- Sobre el panel publicitario señala que es alquilado desde hace unos 3 a 4 años a la Empresa Ledex, pero no recuerda el monto de la renta, sin embargo, el dinero recaudado es usado para realizar mejoras al colegio.
- Cabe precisar, que el Sr. Cabanillas indica que el pago y cobro por los servicios educativos que brindan son usados para solventar en un 80% la planilla de los docentes y el 20% para el pago del personal administrativo y el mantenimiento del centro educativo, expresando que no hay ninguna actividad lucrativa en el servicio. Asimismo, indica que las actividades realizadas en el área techada forman parte integral del servicio educativo de nivel inicial.

12. Que, de igual forma la “SDS” señala que mediante el Memorando n.º 0511-2021/SBN-DGPE-SDS del 16 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, adicionalmente con el Informe de Supervisión n.º 093-2021/SBN-DGPE-SDS, la “SDS” informó que realizada la inspección técnica se dejó constancia de los hechos en el Acta de Inspección n.º 036-2021/SBN-DGPE-SDS del 22 de marzo de 2021 (foja 11); haciendo de conocimiento a “la Cooperativa” en la misma fecha con la suscripción del Acta por su Gerente General, 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 00003-2021/SBN denominada “Disposiciones para la Supervisión de Predios Estatales” (en adelante “Directiva de Supervisión”);

14. Que, además la “SDS” mediante el Oficio n.º 00508-2021/SBN-DGPE-SDS del 17 de abril de 2021, se solicitó a la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, informe si “la Cooperativa” a la fecha habría cumplido con el pago de tributos municipales que afecten a “el predio, el mismo que fue atendido con posterioridad con Oficio n.º 9-2021-SGROCT-GAT-MSS del 27 de abril de 2021 (S.I. n.º 12222-2021) por dicha comuna, oficio que fue remitido por la “SDS” con Memorando n.º 01236-2021/SBN-DGPE-SDS del 24 de mayo de 2021 (foja 15), con el cual comunicó que “el predio” está registrada a favor de la Cooperativa de Servicios Educativos Augusto Weberbauer Ltda. con Código de Contribuyente n.º 29100 encontrándose al día en los pagos de sus tributos municipales por todo el ejercicio 2021;

15. Que, se ha verificado de acuerdo al informe de “SDS” que los derechos otorgados a “la Cooperativa” bajo la institución de afectación en uso fueron aprobados con anterioridad de “el D.S. n.º 007-2008-VIVIENDA”; asimismo, se advierte el cumplimiento de la finalidad asignada a “el predio”, razón por la cual, esta Subdirección cuenta con el marco normativo habilitante para adecuar el derecho de afectación en uso otorgada;

16. Que, en tal sentido, esta Subdirección mediante Oficio n.º 04747-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de junio del 2022 (en adelante “el Oficio”, foja 16), notificado el 08 de junio de 2021, conforme consta en el cargo de “el Oficio”, procedió a comunicar a “la Cooperativa”, 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, adicionalmente, mediante Oficio n.º 08311-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de octubre de 2021, notificado el 14 de octubre de 2021 (foja 17) esta Subdirección, solicitó a “la Cooperativa”, 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 otorguen en favor de la comunidad u otra información que considere relevante; además del detalle de los ingresos que perciben por el alquiler del panel publicitario a favor de la Empresa Ledex, otorgándole 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”), bajo apercibimiento de continuar con las acciones de nuestra competencia; siendo que, a la fecha no remitió ninguna información;

18. Que, luego de revisado los antecedentes administrativos obrantes en el expediente esta Subdirección advirtió la existencia de una posible onerosidad en el acto de afectación en uso otorgado a “la Cooperativa” respecto a “el predio”; por tal razón, a través del Oficio n.º 08964-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de noviembre de 2021, notificado el 15 de noviembre de 2021 (foja 29) se realizó la imputación de cargos del procedimiento de extinción de la afectación en uso por causal de incumplimiento de la finalidad, otorgándole un plazo de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, de acuerdo a lo establecido por el literal a) de numeral 3.13 de la Directiva n.º 005-2011-SBN denominada “Procedimientos para el Otorgamiento y Extinción de la Afectación en Uso de Predios de Dominio Privado Estatal” (en adelante “la Directiva Derogada”), actualmente derogada por la Directiva n.º 00005-2021/SBN, denominada “Disposiciones para el Otorgamiento y Extinción de la Afectación en Uso de Predios de Propiedad Estatal” aprobada mediante Resolución n.º 120-2021/SBN (en adelante “la Directiva”), con el numeral 172.2 del artículo 172º del “TUO de la LPAG”, bajo apercibimiento de continuar la evaluación de la extinción de la afectación en uso otorgada a su favor, con la información con la que se cuenta a la fecha;

19. Que, en respuesta a lo solicitado “la Cooperativa” representada por su Gerente General Anthony Cabanillas Espinoza, presento el Escrito s/n presentado el 07 de diciembre de 2021 (S.I. n.º 31521-2021, fojas 31 al 45) ante esta SBN, mediante el cual informo, lo siguiente:

- 19.1** Teniendo en cuenta el rubro en el que se desempeña la Cooperativa, los ingresos que percibe por la prestación del servicio educativo se ajustan a los siguientes conceptos: a) cuota de ingreso los cuales en virtud del D.U. n.º 002-2020, que modifica la Ley de Centros Educativos Privados, es materia de solicitud de devolución de requerirlo el padre de familia conforme el artículo 48 del Reglamento de II.EE Privadas de Educación Básica, b) cuota de matrícula (S/ 872.,00 a S/ 1,057.00) y c) pensión de enseñanza (S/ 872.00 a S/ 1,057.80).
- 19.2** La Cooperativa cobra el monto de S/ 200.00 mensuales a sus socios desde octubre del 2009, este monto se paga por socio y es registrado como parte de los ingresos de la Cooperativa, de acuerdo a lo establecido en el literal a) del artículo 7 del TUO de sus Estatutos.
- 19.3** Se debe tener en cuenta que el 84% de los ingresos por cuota de ingreso se emplea para el pago de planilla de los colaboradores de las áreas académica y administrativa y el 16% restante se emplea para cubrir gastos operativos, además precisa que, si bien los montos

señalados corresponden a los ingresos mensuales que debería percibir la Cooperativa, se presenta un alto nivel de morosidad de parte de los socios y/o responsables de pago.

- 19.4** Manifestó que, el área de 1, 846.54 m², que corresponde al predio en afectación en uso, actualmente es empleada para el desarrollo de las actividades de la Institución educativa, ubicándose en gran parte de ella ambientes del nivel Inicial, un biohuerto para los alumnos y áreas verdes, parte de la pista atlética de la IE, un pequeño estacionamiento para las movilidades escolares que ingresan al Colegio para recoger o dejar a los alumnos de manera segura y, finalmente, un espacio de 4 m² adaptado para funcionar como almacén documentario del Colegio y de la Cooperativa.
- 19.5** No obstante, ello, precisó que los ingresos percibidos en el período comprendido entre el 09 de junio del año 2017 y el 09 de junio del 2020, procedentes del alquiler de dicho espacio a la Empresa Iluminity SAC (LEDEX), fueron destinados exclusivamente para cubrir las becas otorgadas a alumnos de la Institución educativa cuyos padres presentaban dificultades económicas y para mejoras de las instalaciones de la Institución Educativa. Actualmente “el predio” otorgado en afectación en uso a favor de la Cooperativa se emplea para que la IE pueda brindar un servicio educativo de calidad.

20. Que, de igual manera “la Cooperativa” con la finalidad de complementar la información señalada en el párrafo que antecede, presento el Escrito s/n el 13 de diciembre de 2021 (S.I. n.º 32030-2021, fojas 34 al 45) con el cual adjuntó, entre otros, la documentación siguiente: *i) la relación de alumnos del centro educativo, ii) panel fotográfico, donde se visualizó la situación vigente del predio, iii) vigencia de poder de la partida n.º 11010797 del Registro de Personas Jurídicas de Lima; y, iv) documento de identidad del Gerente General Señor Cesar Anthony Cabanillas Espinoza;*

Respecto al procedimiento de cesión en uso

21. 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;

22. 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”;

23. 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;

24. 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;

25. Que, mediante Informe n.º 00105-2022/SBN-DNR del 27 de abril del 2022 (fojas 61 al 66), 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**.

3.20 En cuanto a los conceptos de “lucrativo” o “no lucrativo”, conforme se ha indicado en párrafos precedentes, estos no estaban precisados en los marcos jurídicos anteriores al vigente; no obstante, lo esencial es verificar que se cumpla con coadyuvar a la función social del Estado o al interés público, por lo cual es factible que se obtenga algún ingreso económico, siempre que se cumpla la finalidad para la cual fue otorgado el predio, y se aprecie el cumplimiento de dicho fin social o público, de acuerdo a sus respectivas particularidades.

3.21 Desde luego, para que el Estado otorgue un predio a título gratuito, debe verificarse que el predio está siendo efectivamente destinado a cumplir fines sociales o al servicio de intereses públicos de la colectividad en general, por lo que no podría destinarse únicamente a obtener ingresos orientados a beneficios particulares o intereses privados, olvidando la función o finalidad social o pública, lo cual distorsionaría la naturaleza de la finalidad para la cual fue conferido el predio.

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. (La negrita y el subrayado es nuestro)

(...)

26. 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;

27. Que, en virtud de lo expuesto, 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:

27.1 “La Cooperativa” es una persona jurídica de derecho privado sin fines de lucro inscrita en la partida n.º 11010979 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, que tiene como objeto brindar servicios educativos a los hijos de sus socios, rigiéndose por su Estatuto, Ley General de Cooperativas y la Ley General de sociedades. Además, es la Promotora de la Institución Educativa Augusto Weberbauer, colegio establecido para que la Cooperativa pueda cumplir sus fines, en función a lo dispuesto por las normas del MINEDU y se encuentra inscrita en la SUNAT con Registro Único Contribuyente - RUC n.º 20117356575.

- 27.2** Asimismo “el predio” se encuentra inscrito en la partida n.º 11589850 del Registro de Predios de Lima, y anotado con CUS n.º 26056, el cual constituye un bien de dominio privado de titularidad del Estado.
- 27.3** De la inspección realizada por la “SDS” (Ficha Técnica n.º 0048-2021/SBN-DGPE-SDS) se determinó que “la Cooperativa” se encuentra cumpliendo con la finalidad parcial de la afectación en uso otorgada con Resolución Suprema n.º 156-79-VC-5600 del 06 de julio de 1979 modificada con Resolución n.º 085-2004/SBN-GO-JAD del 15 de octubre de 2004 y Resolución n.º 014-2005/SBN-GO-JAD del 08 de marzo de 2005, ya que, se verificó que en “el predio” se observa un área techada con policarbonato, suelo de grass sintético, columnas de material noble, recubiertas con material acolchado. A continuación, se ve un área de juegos para niños, con piso de grass sintético; un área destinada biohuerto con algunas plantas y árboles; un área verde y por último se observa que comprende parte de la pista atlética, con piso de grass sintético, todo en buen estado de conservación. Se visualizó, un módulo de drywall que según se señaló es usado como archivo de documentos de la cooperativa; indicaron que la explanada es usada como estacionamiento para los padres de familia; el área techada es usada por los niños de inicial de 3, 4 y 5 años, para sus clases de psicomotricidad, tae kon do, talleres y otros; el área de juegos es usado por los niños de inicial; en tanto el biohuerto es usado por los niños de inicial y primaria, para sus clases de medio ambiente. Asimismo, Anthony Cabanillas Espinoza refirió que, actualmente no se brinda el servicio educativo de forma presencial desde la declaración del estado de emergencia, solo cuenta con personal de mantenimiento y vigilancia.

Asimismo, es preciso señalar que, respecto a la ocupación que se encontró en “el predio” (panel publicitario) arrendado a la empresa Ledex, “la Cooperativa” realizó las acciones respectivas en “el predio” a fin de que, este sea destinado en su totalidad al funcionamiento del Centro Educativo “Augusto Weberbauer” conforme al panel fotográfico presentado (S.I. n.º 31521-2021, foja 31 al 33) donde se observa que ya no se encuentra el mencionado panel.

28. Que, en tal contexto, “la Cooperativa” si bien es cierto percibe ingresos por los servicios de educación que brinda, estos serían usados para mantener en óptimas condiciones la infraestructura de la Institución Educativa; así como otros gastos que se requiera para brindar un servicio educativo adecuado y acorde al contexto actual; toda vez que, se observó que la institución educativa se encuentra en buenas condiciones; en consecuencia, corresponde a esta Subdirección aprobar la adecuación de la afectación en uso a una cesión en uso en favor de “la Cooperativa”; puesto que, cumple con los presupuestos establecidos en la Segunda Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”;

Respecto del plazo de la cesión en uso

29. Que, en la Resolución Suprema n.º 156-79-VC-5600 del 06 de julio de 1979 modificada con Resolución n.º 085-2004/SBN-GO-JAD del 15 de octubre de 2004 y Resolución n.º 014-2005/SBN-GO-JAD del 08 de marzo de 2005, con el cual se otorgó la afectación en uso “el predio” a favor de “la Cooperativa”; 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, el cual que se computa desde el día siguiente de su notificación;**

Respecto de las obligaciones de la cesión en uso

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

- 30.1** 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”.

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

30.3 De igual forma, “la Cooperativa” 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 otorgado.

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

31. 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;

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

33. Que, por otro lado, corresponde dejar sin efecto el Oficio n.° 08920-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de noviembre de 2021 en el presente procedimiento, sin que ello altere ni modifique la procedencia del procedimiento de adecuación de la afectación en uso a cesión en uso;

34. 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” (fojas 67 y 68);

35. 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 n.° 29151”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444 Ley de Procedimiento Administrativo General aprobado mediante el Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS, “la Directiva”, Resolución n.° 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.° 0581-2022/SBN-DGPE-SDAPE de 25 de mayo de 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO: ADECUAR la AFECTACIÓN EN USO otorgada mediante Resolución Suprema n.° 156-79-VC-5600 del 06 de julio de 1979 modificada con Resolución n° 085-2004/SBN-GO-JAD del 15 de octubre de 2004 y Resolución n° 014-2005/SBN-GO-JAD del 08 de marzo de 2005, a una **CESIÓN EN USO** a favor de la **COOPERATIVA DE SERVICIOS EDUCACIONALES AUGUSTO WEBERBAUER LTDA**, respecto al

predio de 1 846,54 m² ubicado en la esquina formada por la Avenida el Polo y la Calle Pio XII, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral n.º 11589850 del Registro de Predios de Lima, con CUS n.º 26056, 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 Educativo “Augusto Weberbauer”.

SEGUNDO: La cesión en uso descrita en el artículo precedente queda condicionada a que la **COOPERATIVA DE SERVICIOS EDUCACIONALES AUGUSTO WEBERBAUER LTDA** 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 **COOPERATIVA DE SERVICIOS EDUCACIONALES AUGUSTO WEBERBAUER LTDA** 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