

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0533-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 10 de junio del 2022

VISTO:

El Expediente n.º 1035-2021/SBNSDAPE que sustenta el procedimiento administrativo para la **ADECUACIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO A UNA CESIÓN EN USO** a favor de la **CONGREGACIÓN DE LOS PADRES OBLATOS DE SAN JOSÉ** respecto del predio de 1 645,60 m², ubicado en el Jr. Bélgica N° 1588 y Av. México N° 1599 de la Urbanización del Fundo La Pólvara, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral n.º 07041385 del Registro de Predios de Lima, asignado con CUS n.º 25455, en adelante “el predio”;

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 02415-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 01 de septiembre del 2021, la Subdirección de Supervisión (en adelante la “SDS”) remitió el Informe de Supervisión n.º 00373-2021/SBN-DGPE-SDS del 26 de agosto del 2021 con el cual solicita a esta Subdirección evalúe la adecuación de la afectación en uso otorgada a favor de la **CONGREGACIÓN DE LOS PADRES OBLATOS DE SAN JOSÉ** (en adelante “la afectataria”) a las normas establecidas en “el Reglamento”;

4. Que, de la revisión de los antecedentes registrales y administrativos de “el predio” este constituye un bien de dominio público, el mismo que fue adjudicado a favor del Estado como resultado del aporte reglamentario (2%) de la Urbanización La Pólvara, acto refrendado mediante Escritura Pública del 04 de mayo de 1954, ante Notario Público de Lima, Dr. Ricardo Ortiz de Zevallos;

5. Que, mediante Resolución Suprema N° 11 del 19 de febrero de 1957, emitida por el entonces Ministerio de Hacienda y Comercio se resolvió afectar en uso “el predio” a favor de la Parroquia de la Sagrada Familia, con la finalidad que se destine a la construcción de una escuela parroquial. Posteriormente, mediante

Resolución Suprema N° 24 del 11 de marzo de 1957, emitida por el entonces Ministerio de Hacienda y Comercio se resolvió modificar la afectación en uso de “el predio” otorgándose a favor de la **CONGREGACIÓN DE LOS PADRES OBLATOS DE SAN JOSÉ**;

6. Que, mediante la Resolución N° 064-2003/SBN-GO-JAD del 27 de junio de 2003 (en adelante, “la Resolución”), emitida por la entonces Jefatura de Adjudicaciones de esta Superintendencia se resolvió modificar la finalidad de la afectación en uso antes mencionada, quedando de la siguiente manera: Complejo Parroquial de la Congregación de los Padres Oblatos de San José, que incluye centro educativo, parroquia y residencia de la congregación. Es importante precisar que, el acto administrativo otorgado no se consignó plazo alguno;

7. Que, es preciso señalar que “el afectatario” 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

8. 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 (...)”;

9. 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”;*

10. 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”);

11. 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;

12. 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.° 0379-2021/SBN-DGPE-SDS y el respectivo panel; que sustenta a su vez el Informe de Supervisión n.° 00373-2021/SBN-DGPE-SDS, en el que se concluyó, lo siguiente:

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

- El predio se ubica en una zona urbana consolidada, con pendiente plana. La accesibilidad es a través de la Avenida México donde se encuentra el frente del predio.

- El predio se encuentra totalmente ocupado por el Complejo Parroquial de la Congregación de los Padres Oblatos de San José, que consta de una construcción de material noble, de uno y dos pisos, cuyos accesos al predio se encuentran por el frente con la puerta que da a la residencia de la congregación por la Av. México y por el fondo se encuentran las puertas de la Parroquia Divino Maestro Oblatos de San José y el Colegio Parroquial San José Marelló I.E.P. que dan hacia la Calle Bélgica.

- En el interior del predio, ingresando por la Av. México se encuentra la Casa Parroquial de un piso; una oficina, biblioteca; e ingresando por un pasillo cubierto con malla raschel se encuentra de forma lineal; la sala, comedor, cocina, lavandería, baño y una habitación, a su vez este pasillo se comunica con una puerta que nos deriva hacia la sacristía y un hall con escaleras, hacia la mano derecha se encuentra el sótano, verificándose un teatrín con escenario elevado y un área de platea con una pendiente que llega al nivel de la puerta de la Calle Bélgica como semisótano; retornando desde el hall hacia la mano izquierda se suben unas escaleras que conectan a la Parroquia de doble altura; en primer lugar se encuentra el altar, luego la nave con su respectivo mobiliario. Asimismo, saliendo por una puerta lateral a la mano izquierda se encuentra una rampa y escalera que nos ingresa al Colegio Parroquial San José Marelló I.E.P, cuya edificación consta de un pabellón lineal de 2 pisos y de material noble para inicial (1er piso) y primaria (2do. piso), también cuenta con una losa deportiva multiusos y un área de juegos para niños de inicial.

- Cabe indicar que, durante la inspección estuvo presente el Párroco Josbel Soplin Castro con DNI N° 40125414, quién nos acompañó durante el recorrido de las instalaciones y manifestó que éste se encuentra a cargo de la Parroquia Divino Maestro desde hace 3 años, la cual está funcionando desde hace 1 mes de forma virtual y presencial con aforo reducido, debido a la pandemia; asimismo, indicó que el director del Colegio Parroquial San José Marelló I.E.P. es el profesor Fredy Montoya; señalando que dicha institución viene funcionando solamente de forma virtual y que actualmente estarían contando con 35 alumnos en nivel inicial y 180 alumnos en nivel primaria. De otro lado, manifestó que tanto la Parroquia Divino Maestro y el Colegio Parroquial San José Marelló I.E.P se encuentran bajo la administración de la Congregación de los Padres Oblatos de San José.

- El predio cuenta con todos los servicios básicos y se encuentra en buen estado de conservación.

- Finalmente, se deja constancia que el párroco Josbel Soplin Castro, no suscribió la presente acta.

13. Que, adicionalmente con el Informe de Supervisión n.° 00373-2021/SBN-DGPE-SDS la “SDS” informó que realizada la inspección técnica se dejó constancia de los hechos en el Acta de Inspección n.° 269-2021/SBN-DGPE-SDS del 26 de julio del 2021, poniéndose en conocimiento a través del Oficio n.° 01161-2021/SBN-DGPE-SDS del 21 de julio del 2021 notificado el 25 de julio del 2021, conforme a lo establecido en el inciso i) del numeral 7.2.1.4 de la Directiva n.° 001-2018/SBN denominada “Disposiciones para la supervisión de Bienes Inmuebles Estatales” aprobada mediante Resolución n.° 063-2018/SBN del 09 de agosto de 2018, actualmente derogada por la Directiva n.° DIR-00003-2021/SBN denominada “Disposiciones para la Supervisión de Predios Estatales” (en adelante “Directiva de Supervisión”);

14. Que, de igual forma la “SDS” señala que mediante el Memorando n.° 01956-2021/SBN-DGPE-SDS del 14 de julio del 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.° 01201-2021/SBN-PP del 15 de julio del 2021 ; en el cual, la Procuraduría Pública señaló que no existe proceso judicial que recaiga sobre “el predio”;

15. 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.° 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, además la “SDS” mediante el Oficio n.° 01159-2021/SBN-DGPE-SDS del 21 de julio del 2021, se solicitó a la Municipalidad Distrital de La Victoria, informe si “la afectaría” a la fecha habría cumplido con el pago de tributos municipales que afecten a “el predio”; siendo atendido mediante Oficio n.° 000061-2021-SGROCRYECGSAT/MLV del 31 de julio de 2021 (S.I n.° 19838-2021) y Oficio N.° 000066-2021-SGROCRYECGSAT/MLV del 10 de agosto de 2021 (S.I. n.° 20932-2021) en el que comunicó que existe una deuda pendiente de arbitrios por los años 2020 y 2021 por un monto de S/ 3 040,82 soles acogándose al beneficio de descuento vigente mediante Ordenanza 365-2021 hasta el 31 de agosto de 2021;

17. Que, esta Subdirección mediante Oficio n.° 08452-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de octubre del 2021, procedió a solicitar a “la afectataria” información adicional respecto al cumplimiento de la finalidad del acto administrativo otorgado; la misma que fue atendida mediante escrito presentado el 04 de noviembre del 2021 (S.I. n.° 28582-2021) mediante el cual, entre otros, remite el Informe n.° 010-2021.DIE.IEP.SJM del 28 de octubre del 2021 y el pago de los arbitrios municipales. De la revisión del citado informe, “la afectataria” indica lo siguiente:

- 17.1. Brinda un espacio de construcción con toda la comunidad educativa, desde la cual se realizan prácticas sociales, religiosas y/o comunitarias para mejorar la calidad de vida de sus miembros y así poder contribuir en la construcción de una sociedad más justa.
- 17.2. La pandemia por el COVID-19 ha limitado la comunidad educativa con actividades presenciales; sin embargo, a través del departamento de psicología se ha venido brindando charlas a los padres de familia para fortalecer las relaciones, la unión familiar y la relación afectiva de padres – hijos.
- 17.3. Manifiesta que, otorgan becas totales o parciales a sus alumnos, previa evaluación socioeconómica.

18. Que, mediante Oficio n.º 08943 y 09933-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de noviembre y 29 de diciembre del 2021, notificado el 11 de noviembre del 2021 y el 03 de enero del 2022, se indicó a “la afectataria” que de la documentación remitida existirían indicios de onerosidad por lo que se solicitó mayor información. A través del escrito presentado el 03 de diciembre del 2021 (S.I. n.º 31361-2021) “la afectataria”, remite el cuadro de ingresos y egresos del Colegio Parroquial San José Marelo, e indica que no existe situación de onerosidad o lucro alguno, toda vez que, los ingresos obtenidos no cubren los gastos ocasionados, ya que, realizan el pago de tributos, pago de gestión, gasto del personal educativo, entre otros;

19. Que, mediante Oficio n.º 09932-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de diciembre del 2021, se solicitó a la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria – SUNAT información respecto al estado de cuenta o estados financieros, estado de ganancias y pérdidas de los tres (03) últimos años; la misma que fue atendida mediante Oficio n.º 0357-2022-SUNAT/7E7400 del 14 de enero del 2022 (S.I. n.º 01161-2022);

20. Que, mediante Oficio n.º 09934-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de enero del 2022 se solicitó a la Dirección Regional de Educación de Lima Metropolitana (en adelante “el MINEDU”) indique el tipo de gestión y dependencia; número de estudiantes y docentes; indique si realiza cobros por concepto de matrícula u otros, y de realizar dichos cobros indicar la pensión por cada nivel educativo, indique si dicho centro educativo otorga becas o semibecas al alumnado que tiene a su cargo relacionado a la Institución Educativa Parroquial “San José Marelo”, con Código Modular Nivel Inicial: n.º 1261239, Nivel Secundaria n.º 1662188 y bajo la jurisdicción de la UGEL 03 Breña; siendo atendido a través del Oficio n.º 00123-2022-MINEDU/VMGI-DIGEIE del 18 de enero del 2022 (S.I. n.º 01153-2022) con el cual traslada el Informe n.º 00049-2022-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL del 18 de enero del 2022, en el que se indica:

- 20.1. La UGEL N° 03, en atención a sus funciones expuestas en Manual de Operaciones de la Dirección Regional de Educación de Lima Metropolitana, es responsable de la prestación del servicio educativo de las instituciones educativas públicas y privadas de su jurisdicción, entre las cuales se encuentra el distrito de La Victoria.
- 20.2. En ese sentido, la UGEL 03 mediante el Oficio N° 0082-2022-MINEDU/VMGIDRELM-UGEL.03/DIR-ASGESE-ESIEP del 14 de enero de 2022, informó que la IEP “San José Marelo”, es de gestión privada, contando actualmente con 242 alumnos y 7 docentes, además de contar con **5 alumnos con becas integrales y 15 alumnos con media beca**; asimismo, respecto al pago por concepto de matrícula y pensiones, se indicó que el costo de la matrícula asciende a S/. 150.00 para inicial y S/. 175.00 para primaria, y las pensiones son de S/. 175.00 para inicial y S/. 200.00 para primaria.

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, 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.

(...)

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;

Respecto al procedimiento de cesión en uso

27. 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:

- 27.1. “La afectataria” cuenta con personería jurídica inscrita en la partida registral n.º 01930044 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, asimismo, de la consulta realizada en la SUNAT, se ha verificado que éste cuenta con RUC N° 20147736577 (vigente).
- 27.2. “El predio” constituye un bien de dominio público, el mismo que fue adjudicado a favor del Estado como resultado del aporte reglamentario (2%) de la Urbanización La Pólvara, acto refrendado mediante Escritura Pública del 04 de mayo de 1954, ante Notario Público de Lima, Dr. Ricardo Ortiz de Zevallos, además se encuentra inscrito en la partida registral n.º 07041385 del Registro de Predios de Lima, asignado con CUS n.º 25455.
- 27.3. De la inspección realizada por la “SDS” se corroboró que “la afectataria” cumple con la finalidad para lo cual fue otorgado “el predio”, toda vez que, se encuentra ocupado por el Complejo Parroquial de la Congregación de los Padres Oblatos de San José, que consta de una construcción de material noble, de uno y dos pisos, cuyos accesos al predio se encuentran por el frente con la puerta que da a la residencia de la congregación por la Av. México y por el fondo se encuentran las puertas de la Parroquia Divino Maestro Oblatos de San José y el Colegio Parroquial San José Marelló I.E.P, contando con los siguientes ambientes: oficinas, biblioteca, sala, comedor, cocina, lavandería, baño, habitaciones (residencia de la Congregación), sacristía y un hall con escaleras, sótano, verificándose un teatrín con escenario elevado y un área de platea con una pendiente que llega al nivel de la puerta de la Calle Bélgica como semisótano; retornando desde el hall hacia la mano izquierda se suben unas escaleras que conectan a la parroquia de doble altura; en primer lugar se encuentra el altar, luego la nave con su respectivo mobiliario (Parroquia). Asimismo, existe una edificación que pertenece al Colegio Parroquial San José Marelló I.E.P, el cual consta de un pabellón lineal de 2 pisos, de material noble, destinando el 1er piso para el grado de inicial y el 2do piso para primaria.
- 27.4. Además, conforme a lo señalado por el MINEDU “la afectataria” actualmente tiene 242 alumnos y 7 docentes, además de contar con **5 alumnos con becas integrales y 15 alumnos con media beca**; asimismo, respecto al pago por concepto de matrícula y pensiones, se indicó que el costo de la matrícula asciende a S/. 150.00 para inicial y S/. 175.00 para primaria, y las pensiones son de S/. 175.00 para inicial y S/. 200.00 para primaria.

28. Que, en tal contexto, “la afectataria” 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 un servicio educativo de calidad, gastos en infraestructura, así como ayuda social y apoyo a sus alumnos, 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; 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

29. Que, en la Resolución Suprema N° 11 del 19 de febrero de 1957 modificada mediante la Resolución N° 064-2003/SBN-GO-JAD del 27 de junio de 2003 no se consignó plazo alguno; por lo que, en aplicación de la Segunda Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento” concordado con el artículo 162° 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 afectataria” 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 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

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 LA VICTORIA**, 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;

33. 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”;

34. 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 062-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 0643-2022/SBN-DGPE-SDAPE de 10 de junio del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO: ADECUAR la **AFECTACIÓN EN USO** otorgada mediante Resolución Suprema N° 11 del 19 de febrero de 1957 modificada mediante la Resolución N° 064-2003/SBN-GO-JAD del 27 de junio de 2003 a una **CESIÓN EN USO** a favor de la **CONGREGACIÓN DE LOS PADRES OBLATOS DE SAN JOSÉ** respecto del predio de 1 645,60 m², ubicado en el Jr. Bélgica N° 1588 y Av. México N° 1599 de la Urbanización del Fundo La Pólvara, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral n.º 07041385 del Registro de Predios de Lima, asignado con CUS n.º 25455 por un período de diez (10) años computados desde el día siguiente de su notificación, sujeto a renovación para que continúe destinándolo al funcionamiento de un **Complejo Parroquial de la Congregación de los Padres Oblatos de San José, que incluye centro educativo, parroquia y residencia de la congregación.**

SEGUNDO: La cesión en uso descrita en el artículo precedente queda condicionada a que la **CONGREGACIÓN DE LOS PADRES OBLATOS DE SAN JOSÉ** 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 **CONGREGACIÓN DE LOS PADRES OBLATOS DE SAN JOSÉ** 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 LA VICTORIA**, 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 (E)