

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0385-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 27 de abril del 2022

VISTO:

El Expediente n.º 397-2021/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo para la **ADECUACIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO A UNA CESIÓN EN USO** a favor del **CENTRO DE EDUCACIÓN BÁSICA ESPECIAL DE GESTIÓN PRIVADA “SANTA MAGDALENA SOFÍA BARAT”**, respecto al predio de 1 791.00 m² constituido por el Lt. 9, Mz. E-1, Calle Los Guayabos de la Urbanización Los Cactus, ubicado en el distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º 45125475 del Registro de Predios de Lima, con CUS n.º 25918 (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

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

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

3. Que, mediante Memorando n.º 0800-2021/SBN-DGPE-SDS del 20 de abril de 2021 (foja 1), la Subdirección de Supervisión (en adelante la “SDS”) remitió el Informe de Supervisión n.º 095-2021/SBN-DGPE-SDS del 16 de abril del 2021 (fojas 2 al 6), con el cual solicita a esta Subdirección evalúe la adecuación de la afectación en uso otorgada a favor del **CENTRO DE EDUCACIÓN BÁSICA ESPECIAL DE GESTIÓN PRIVADA “SANTA MAGDALENA SOFÍA BARAT”** (en adelante, “Centro Educativo”) a las normas establecidas en “el Reglamento”;

4. Que, revisado los antecedentes registrales, se observa que “el predio” se encuentra inscrito en el asiento c1) de la ficha n.º 146498 que continua en la partida n.º 45125475 del Registro de Predios de Lima a favor del Estado, asimismo, constituye un aporte reglamentario como resultado de la Habilitación Urbana “Urbanización Los Cactus”, aprobado con Resolución de Alcaldía n.º 085 del 14 de febrero de 1977; en

consecuencia, es un bien de dominio público que se encuentra bajo la competencia de esta Superintendencia, además, en el asiento D00001 de la citada partida, se advierte la inscripción de la Resolución Suprema n.º 0156- 80-VC-5600 del 07 de julio de 1980, emitida por el entonces Ministerio de Vivienda y Construcción, con el cual se afectó “el predio” a favor del “Centro Educativo” con la finalidad que sea destinado a la construcción del local que comprende aulas, talleres, experimentales y campo de esparcimiento para sus educandos. **Cabe indicar que en la citada resolución no se consignó plazo para su ejecución;**

5. Que, es preciso señalar que el “Centro Educativo” tiene la administración de “el predio” mediante la figura jurídica de afectación en uso en aplicación de normas ya derogadas cuando entró en vigencia la Ley n.º 29151 y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA actualmente derogado (en adelante “el D.S. 007-2008-VIVIENDA”) marco normativo que modificó el criterio señalado para el otorgamiento de la afectación en uso, pues se dejó establecido que dicha figura es a favor de entidades públicas y la cesión en uso a favor de particulares; por lo que se determinó que ambas figuras otorgadas antes de la vigencia de las citadas normas debían ser adecuadas;

Respecto al procedimiento de adecuación de las afectaciones y cesiones en uso de predios estatales antes de la vigencia del Reglamento

6. Que, el procedimiento administrativo para la adecuación de afectaciones y cesiones en uso de predios estatales otorgadas antes de la vigencia de “el D.S. 007-2008-VIVIENDA”, se encuentra regulado en la Segunda Disposición Complementaria 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 (...)”;

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

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

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

10. Que, en ese sentido, la Subdirección de Supervisión (en adelante, “SDS”), llevó a cabo una supervisión de acto (afectación en uso), para lo cual inspeccionó “el predio”, a efectos de determinar si el “Centro Educativo” cumple con la finalidad para el cual se le otorgó. Producto de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica n.º 051-2021/SBN-DGPE-SDS del 08 de abril de 2021 y el respectivo panel fotográfico (fojas 07 al 09);

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

que sustenta a su vez el Informe de Supervisión n.º 095-2021/SBN-DGPE-SDS del 16 de abril del 2021, en el que se concluyó que el “Centro Educativo” viene cumpliendo con la finalidad asignada a “el predio”; toda vez que, en la inspección técnica inopinada se verificó lo siguiente:

“(…)

- De la inspección in situ, se observó que el predio es de forma regular, con topografía plana, se ubica en una zona urbana consolidada y cuenta con tres (03) puertas de acceso, una (01) puerta de rejas metálicas desde la Calle Los Guayabos N° 165 y una (01) puerta de metal desde la Calle Los Tumbos N° 190.

- Cabe señalar, que la inspección del predio se efectuó conforme a la visualización desde los exteriores pudiéndose apreciar que éste se encuentra delimitado por muros de material noble, encontrándose en buen estado. Asimismo, desde la calle Los Guayabos N° 165, se pudo observar una puerta de ingreso de madera a una de las edificaciones y una placa de cerámica que lleva el nombre “Sta. Magdalena Sofia Barat Educación Especializada”; también se aprecia la existencia de un patio deportivo parcialmente techado con planchas de policarbonato soportado por una estructura metálica.

En el predio se encontró a la señora Carmen Garzón Pérez, quien dijo ser la encargada, no permitiendo el ingreso al predio submateria, manifestando que no tiene la autorización para dejarnos ingresar por medida de prevención y control para evitar la transmisibilidad del COVID-19. Además, nos señaló que en el predio opera un centro educativo para niños especiales (autistas y síndrome de down); y, que las instalaciones se encuentran cerradas desde que inició la pandemia y que todo el personal se encuentra realizando trabajo remoto. De igual manera, se procedió a consultar a los vecinos de la zona, pudiéndonos entrevistar con el señor Walter Rodríguez Núñez, quien reside en calle Los Guayabos N° 146, quien manifestó que el predio frente a su domicilio es un centro educativo particular para niños especiales, que funcionaba de lunes a viernes, y que no vienen atendiendo desde que inició la pandemia. Finalmente, se dejó constancia que la señora Carmen Garzón Pérez no suscribió el acta de inspección.

(…)”

11. Que, adicionalmente con el Informe de Supervisión n.º 095-2021/SBN-DGPE-SDS, la “SDS” informó que realizada la inspección técnica se dejó constancia de los hechos en el Acta de Inspección n.º 041-2021/SBN-DGPE-SDS del 26 de marzo de 2021 (foja 18); poniéndose en conocimiento a través del Oficio n.º 00425-2021/SBN-DGPE-SDS del 31 de marzo de 2021, notificado el 06 de abril de 2021, conforme a lo establecido en el inciso i) del numeral 7.2.1.4 de la Directiva n.º 001-2018/SBN denominada “Disposiciones para la supervisión de Bienes Inmuebles Estatales” aprobada mediante Resolución n.º 063-2018/SBN del 9 de agosto de 2018, actualmente derogada por la Directiva n.º DIR-00003-2021/SBN denominada “Disposiciones para la Supervisión de Predios Estatales” (en adelante “Directiva de Supervisión”);

12. Que, de igual forma la “SDS” señala que mediante el Memorando n.º 0491-2021/SBN-DGPE-SDS del 15 de marzo de 2021, solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia que brinde información si existe en trámite algún proceso judicial sobre “el predio”. Siendo atendido con Memorando n.º 00375-2021/SBN-PP del 17 de marzo de 2021; en el cual, la Procuraduría Pública señaló que no existe proceso judicial que recaiga sobre “el predio”;

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

14. Que, además la “SDS” mediante el Oficio n.º 0507-2021/SBN-DGPE-SDS del 17 de abril de 2021 se solicitó a la Municipalidad Distrital de La Molina, informe si el “Centro Educativo” a la fecha habría cumplido con el pago de tributos municipales que afecten a “el predio”, sin embargo, de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID, no se cuenta con respuesta alguna, a la fecha;

15. Que, esta Subdirección mediante Oficio n.º 03522-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de abril del 2021, notificado el 26 de abril del 2021 (foja 19), procedió a comunicar al “Centro Educativo”, el inicio del procedimiento administrativo para la adecuación de la afectación en uso otorgada a su favor a una cesión en uso, en mérito a lo dispuesto en “el Reglamento”;

16. Que, asimismo a través del Oficio n.º 08370-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de octubre del 2021, notificado el 20 de octubre del 2021 (foja 20), se solicitó al “Centro Educativo”, remita mayor información respecto al cumplimiento de la finalidad, como el reporte de alumnos inscritos, relación de ingresos de las pensiones, realización de programas educativos, otorgamiento de becas u otros beneficios

de ser el caso que otorguen a favor de la comunidad, a fin de continuar con la evaluación del procedimiento de adecuación de la afectación en uso a una cesión en uso, para lo cual se otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación, de conformidad con lo establecido en el numeral 4 del artículo 143° y numeral 1 del artículo 144° del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS (en adelante el "TUO de la LPAG"), a fin de que presente la documentación solicitada por esta Subdirección, bajo apercibimiento de continuar con las acciones de nuestra competencia;

17. Que, mediante Oficio n.° 009/SMSB/2021 presentado el 29 de octubre del 2021 (S.I. n.° 28196-2021, [fojas 21 al 24]) el "Centro Educativo" brinda respuesta al Oficio n.° 08370-2021/SBN-DGPE-SDAPE, indicando lo siguiente:

- 17.1.** Es una entidad reconocida por el Ministerio de Educación, quien a través de la Unidad de Gestión Educativa n.° 06 aprueba y supervisa los programas; tanto escolarizados como de orientación y apoyo individual que son necesarios en la educación del tipo de población a la que atendemos.
- 17.2.** Asimismo, indica que por la característica del trabajo que realiza ha desarrollado programas en grupos pequeños de acuerdo a normas establecidas para los Centro de Educación Básica Especial - CEBEP y las necesidades de los alumnos, además con el trabajo que se realiza se busca que los alumnos cumplan una función recuperativa y funcional manejando metodologías didácticas especializadas

18. Que, evaluada la información remitida, mediante Oficio n.° 08914-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 08 de noviembre de 2021 (foja 25), notificada la misma fecha, conforme se advierte de la constancia de notificación electrónica (foja 26), se indica al "Centro Educativo" que, respecto a los servicios educativos de inicial y primaria especial, así como las capacitaciones brindadas a los alumnos se vienen realizando cobros de pensiones, es decir, se advierte la existencia de una probable situación de onerosidad por las actividades realizadas en "el predio"; asimismo, se advierte que de la búsqueda del registro de Personas Jurídicas de SUNARP, el "Centro Educativo" no contaría con inscripción registral, en tal sentido, deberá acreditar, que corresponde a la institución beneficiada de la afectación en uso señalada Resolución Suprema n.° 0156-80-VC-5600 del 07 de julio de 1980, para tal efecto deberá presentar copias del libro de actas y otra documentación que permita identificarla; por otro lado, de la búsqueda de Consultas de Registro Único de Contribuyentes, se advierte que el RUC n° 20131303964 correspondiente a CEEP SANTA MAGDALENA SOFÍA BARAT, se encuentra en baja definitiva. A fin que remita la información y descargos correspondientes, respecto a los puntos señalados, se otorga el plazo de quince (15) días hábiles contados a partir del día siguiente de su notificación, bajo apercibimiento de continuar la evaluación de la extinción de la afectación en uso otorgada;

19. Que, mediante Oficio n.° 010/SMSB/2021 presentado el 19 de noviembre del 2021 (S.I. n.° 30061-2021, [fojas 27 al 33]) y anexos presentados el 19 de noviembre del 2021 (Solicitudes de Ingreso n.os 30062, 30063, 30064, 30065, 30066, 30067, 30068, 30069, 30070, 30071, 30072, 30073, 30074, 30075, 30076, 30077, 30079, 30080, 30081, 30082-2021, [fojas 34 al 129]) acumulados conforme se solicita en el escrito s/n presentado el 19 de noviembre del 2021 (S.I. n.° 30087-2021, [foja 130]), el "Centro Educativo" brinda respuesta al Oficio n.° 08914-2021/SBN-DGPE-SDAPE; para lo cual, adjunta entre otros, los siguientes documentos: **a)** declaración pago anual impuesto a la renta tercera categoría, ejercicio gravable 2014 (foja 35); **b)** reporte renta anual 2015 tercera categoría e ITF (foja 49); **c)** declaración pago anual impuesto a la renta tercera categoría, ejercicio gravable 2016 (foja 52); **d)** estado de ganancias y pérdidas al 31 de diciembre de 2016 (foja 65); **e)** declaración pago anual impuesto a la renta tercera categoría, ejercicio gravable 2017 (foja 67); **f)** reporte renta anual 2018 tercera categoría (foja 80); **g)** formulario renta anual 2019 tercera categoría e ITF (foja 80); **h)** formulario renta anual 2020 tercera categoría e ITF (foja 86); **i)** copia de la partida n.° 11034591 del Registro de Personas Jurídicas; y, **j)** copia de la Resolución Directoral Regional n.° 004407-2010-DRELM del 01 de septiembre de 2010, asimismo indica que:

- 19.1.** Desde que fueron beneficiados con afectación en uso se ha venido brindando atención a personas con habilidades diferentes que requieren una educación especializada.

- 19.2.** Se ha contratado profesionales del extranjero de reconocido prestigio en diversos temas educativos, tales como lenguaje, y conducta personal, así como también a médicos especializados que aportaron para lograr un mejor nivel educativo especializado. Dichos profesionales capacitaron no solo a los profesionales del colegio, sino a profesionales de otras entidades. Además, se ha efectuado capacitaciones a nivel nacional a través de la dirección de Educación Especial del Ministerio de Educación.

Asimismo, indica que las capacitaciones antes referidas han sido costeadas íntegramente por el centro educativo, se ha otorgado becas completas para asistir a las mismas, tanto a docentes como a psicólogos de los centros de educación especial estatal, así como también a los técnicos de las Unidades de Gestión Educativa y de la Dirección Regional de Lima Metropolitana del Ministerio de Educación.

- 19.3.** También menciona que han renovado materiales educativos, ambientes y han realizado el mantenimiento de la infraestructura del local institucional.

- 19.4.** Indican que, la población del colegio está conformada por niños en edad pre-escolar, escolar y adolescentes con trastornos del neuro-desarrollo; así como trastornos severos del lenguaje que originan dificultades en el desarrollo del habla, trastornos de conducta de diverso origen que dificultan su escolaridad en centros de educación regular. Algunos de sus alumnos presentan cuadros de dificultades cognitivas no necesariamente derivadas de síndromes que requieren estimulación de funciones para poder alcanzar su inclusión a la vida productiva y que debido a las características personales de los alumnos, sus necesidades educativas y emocionales se requiere de diversas estrategias especializadas para que puedan lograr aprendizajes y un mejor desenvolvimiento, tanto en el campo académico como en el de la socialización.

- 19.5.** Menciona que los ingresos obtenidos por la institución son por 10 meses (marzo a diciembre) y que los gastos que se originan comprenden los 12 meses del año, en la cual se realiza el pago de planilla de profesores y personal en general, al igual que la limpieza y el mantenimiento del local, como el pago de los servicios de telefonía, cable, internet, agua potable, alcantarillado y energía eléctrica, entre otros.

- 19.6.** Con relación a la acreditación como institución beneficiaria de la afectación en uso, señala que el centro educativo fue autorizado a funcionar como Instituto Particular de Educación Especial Santa Magdalena Sofía Barat y que mediante la Resolución Directoral N° 000073, se aprobó la creación del Centro No Estatal de Calificación Profesional Extraordinaria CENCAPE ESPECIAL Santa Magdalena Sofía Barat. En el año 1980 se solicitó al Estado que otorgue en afectación en uso "el predio" la misma que fue aprobada a favor del Centro Particular Especial Santa Magdalena Sofía Barat.

Asimismo, indica que mediante Resolución Directoral Regional N° 004407-2010-DRELM del 01 de setiembre del 2010, y dentro del marco de la Ley General de Educación N° 28044 y el Decreto Supremo N° 02-005-ED, Reglamento de la Educación Básica Especial, se aprobó la conversión de CEE - Centro de Educación Especial Santa Magdalena Sofía Barat a CEBEP - Centro de Educación Básica Especial de Gestión Privada Santa Magdalena Sofía Barat; por tanto, la institución sigue siendo la misma entidad creada en 1969.

20. Que, evaluada la documentación presentada, mediante Oficio n.° 09839-2021/SBN-DGPE-SDAPE, el 22 de diciembre de 2021 (foja 131), se solicitó a el "Centro Educativo", remita el estado de cuenta, balance general, estados financieros documentados y estados de ganancias y pérdidas de los últimos tres años, a fin de determinar que no existe un fin lucrativo en el servicio que brindan, para lo cual se otorgó el plazo de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, bajo apercibimiento de continuar con la evaluación del procedimiento de extinción de la afectación en uso; la misma que fue atendida mediante Oficio n.° 011/SMSB/2021 presentado el 28 de diciembre de 2021 (S.I. n.° 33093-2021);

21. Que, por otro lado, esta Subdirección, a fin de recabar mayor información, solicitó a la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT) mediante el Oficio n.º 09840-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de diciembre del 2021, notificado el 04 de enero del 2022 (foja 132), remitir estados de cuenta o estados financieros, información de la declaración jurada anual, estado de ganancias y pérdidas de los últimos tres años correspondientes al “Centro Educativo”, otorgándole el plazo de siete (07) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación del presente documento, se sirva informar lo solicitado de conformidad con el numeral 3 del artículo 143º del “TUO de la LPAG”; siendo atendido mediante Oficio n.º 0327-2022-SUNAT/7E7400 presentado el 19 de enero de 2022 (Solicitud de Ingreso n.º 01157-2022), en el cual, SUNAT señala que los estados financiero y el estado de pérdidas y ganancias se encuentran comprendidos dentro de los alcances de la reserva tributaria; por lo que, no es posible remitir dicha información, sin embargo, traslada el comprobante de información registrada de contribuyente;

22. Que, asimismo, esta Subdirección, solicitó al Ministerio de Educación, mediante el Oficio n.º 09864-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de diciembre del 2021, notificado el 28 de diciembre del 2022, remitir la siguiente información, respecto al “Centro Educativo”: i) tipo de gestión y dependencia; ii) número de estudiantes y docentes; iii) indique si realiza cobros por concepto de matrícula u otros, y de realizar dichos cobros indicar la pensión por cada nivel educativo, iv) indique si dicho centro educativo otorga becas o semibecas al alumnado que tiene a su cargo, otorgándole el plazo de siete (07) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación del presente documento, se sirva informar lo solicitado de conformidad con el numeral 3 del artículo 143º del “TUO de la LPAG”; el mismo que revisado el Sistema Integrado Documentario – SID, no tiene respuesta alguna a la fecha;

Respecto al procedimiento de cesión en uso

23. 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;

24. 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”;

25. 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;

26. 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:

- 26.1** El “Centro Educativo” cuenta con personería jurídica inscrita en la partida n.º 11034591 del Registro de Personas Jurídicas del Lima. Cabe indicar que, mediante la Resolución Directoral Regional n.º 004407-2010-DRELM del 01 de setiembre de 2010 y dentro del marco de la Ley General de Educación n.º 28044 y el Decreto Supremo n.º 02-005-ED, reglamento de la Educación Básica Especial, se aprueba la conversión de CEE - Centro de Educación Especial Santa Magdalena Sofía Barat a CEBEP – Centro de Educación Básica Especial de Gestión

Privada Santa Magdalena Soria Barat.

- 26.2** “El predio” se encuentra inscrito en la partida n.º 45125475 del Registro de Predios de Lima, y anotado con CUS n.º 25918, el cual constituye un bien de dominio público de titularidad del Estado.
- 26.3** De la inspección realizada por la “SDS” (Ficha Técnica n.º 051-2021/SBN-DGPE-SDS) se determinó que el “Centro Educativo” se encuentra cumpliendo con la finalidad de la afectación en uso otorgada con Resolución Suprema n.º 0156- 80-VC-5600 del 07 de julio de 1980, ya que, se verificó que “el predio” se encuentra delimitado por muros de material noble, encontrándose en buen estado. Asimismo, desde la calle Los Guayabos n.º 165, se pudo observar una puerta de ingreso de madera a una de las edificaciones y una placa de cerámica que lleva el nombre “Sta. Magdalena Sofía Barat Educación Especializada”; también se aprecia la existencia de un patio deportivo parcialmente techado con planchas de policarbonato soportado por una estructura metálica.
- 26.4** Asimismo, a fin de corroborar que el servicio que se brinda es enteramente para intereses públicos y descartar cualquier ánimo de lucro privado sobre bienes del Estado otorgado a título gratuito, se advierte lo siguiente:
- a) Mediante Solicitudes de Ingreso n.ºs 28196, 30061 y 33093-2021, el “Centro Educativo”, señala que constituyen una institución que brinda atención escolarizada en los niveles de educación inicial y primaria especial y su accionar se centra en diseñar apoyar y trabajar programas que contribuyan a la estimulación y/o recuperación de funciones cognitivas y socioemocionales de los alumnos, así como, orientar y apoyar a sus familias en este proceso buscando alcanzar la inclusión productiva en la sociedad. Al respecto, señala que a través de su equipo de profesionales realiza acciones de capacitación, sensibilización y orientación hacia la comunidad, apoyando en la formación de nuevos profesionales tanto en el campo educativo como psiquiátrico ya que brindan la oportunidad de la realización de pasantías de profesionales y estudiantes de las áreas de Educación Especial, Psiquiatría y Psicología de diversas universidades de Lima, provincia y del exterior.
 - b) Ahora bien, para cumplir con brindar el servicio educativo, construyeron una infraestructura compuesta por 12 aulas equipadas con materiales adecuados para la educación especiales, servicios higiénicos generales para niños y niñas, salas anexas para atención de programas individuales, áreas recreativas que incluyen canchas deportivas multiusos, patio para la realización de clases de educación física, sala de cómputo, sala de psicomotricidad adaptada a la propuesta psicomotriz de B. Aucouturier, sala de terapia ocupacional e integración sensorial y áreas administrativas.
 - c) Asimismo, a fin de afrontar el estado de emergencia, luego de cumplir con los lineamientos requeridos por el Ministerio de Educación, en coordinación con el Ministerio de Salud, a través de la plataforma SARES, se declararon aptos para la semi presencialidad.
 - d) Ahora bien, señala que durante todos los años brinda apoyo a las familias que lo requieren, conforme se reporta en el año 2014 (9.5% de la población matriculada), 2015 (21% de la población matriculada), 2016 (13% de la población matriculada), 2017 (10% de la población matriculada), 2018 (10% de la población matriculada), 2019 (10% de la población matriculada), 2020 antes de la pandemia (13% de la población matriculada), 2020 durante la pandemia (98% de la población matriculada), 2021 (25% de la población matriculada).
 - e) Al respecto, señalan que cuentan con una plana docente de doce (12) profesores, seis (6) auxiliares de aula, dos (2) psicólogos, cuatro (4) pasantes de psicología, dos (2) coordinadoras, cuatro (4) personas que manejan la administración de la entidad y tres (3) personas de mantenimiento, Las remuneraciones de dicho personal significan el 75 % de los gastos y se multiplican por los 12 meses del año, a diferencia de los ingresos por los aportes que se multiplican solo por diez meses. El otro 25% de ingresos se dirigen al pago de

impuestos, servicios y mantenimiento de la edificación.

- f) Adicionalmente, señalan que las capacitaciones realizadas han sido costeadas íntegramente por el “Centro Educativo”, asimismo, otorgan becas completas para asistir a dichas capacitaciones, tanto a docentes como a psicólogos de los centros de educación especial estatal; así como, también a los técnicos de las Unidades de Gestión Educativa y de la Dirección Regional de Lima Metropolitana del Ministerio de Educación.
- g) Asimismo, han desarrollado investigaciones conjuntamente con centros de rehabilitación de otros países, habiendo logrado publicar a través de entidades latinoamericanas un Programa Marco para personas con deficiencias cognitivas, el cual se ha implementado en algunas instituciones en otros países y en el nuestro.
- h) Finalmente, señala que las universidades como la Femenina del Sagrado Corazón, Cayetano Heredia y otras del Perú y el extranjero consideran al “Centro Educativo” enviando a sus alumnos de las áreas de educación especial, psiquiatría y psicología a realizar prácticas pre profesionales, profesionales y pasantías en su institución.

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

27. Que, en tal contexto, el “Centro Educativo” si bien es cierto percibe ingresos por los servicios de educación especial que brinda, de la información remitida se puede dilucidar que realizan distintas capacitaciones e investigaciones otorgando becas a docentes especializados, así como beneficios a los estudiantes y la comunidad, cumpliendo con la finalidad para la cual se afectó el uso “el predio” coadyuvando al servicio de los intereses públicos y de la colectividad en general; además, estos sirven para realizar el pago de los profesionales que laboran en dicha institución, los diferentes servicios públicos (agua, luz, entre otros) y el mantenimiento de la estructura y el equipo 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 del “Centro Educativo”; 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

28. Que, en la Resolución Suprema n.º 0156- 80-VC-5600 del 07 de julio de 1980, con el cual se otorgó la afectación en uso “el predio” a favor del “Centro Educativo” solo consignó el plazo de tres (03) para la ejecución del proyecto, el cual conforme a la inspección técnica realizada por la “SDS” (Ficha Técnica n.º 051-2021/SBN-DGPE-SDS) se ha cumplido; sin embargo, no se consignó plazo para que el “Centro Educativo” continúe destinando “el predio” a los fines señalados en la citada resolución suprema;

29. Que, no obstante, a lo señalado en el considerando anterior y en aplicación de la Segunda Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento” concordado con el artículo 162º del citado cuerpo normativo, corresponde en el presente caso otorgar la cesión en uso de “el predio”, por un plazo de diez (10) años, sujeto a renovación, en función a la finalidad que se viene dando sobre el mismo 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, el “Centro Educativo” 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, el “Centro Educativo” 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 LA MOLINA**, para que tome conocimiento que el responsable del cumplimiento de las obligaciones tributarias que se generen sobre “el predio” es el “Centro Educativo”, 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 0005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 0456-2022/SBN-DGPE-SDAPE de 26 de abril del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO: ADECUAR la AFECTACIÓN EN USO otorgada mediante Resolución Suprema n.º 0156- 80-VC-5600 del 07 de julio de 1980, a una **CESIÓN EN USO** a favor del **CENTRO DE EDUCACIÓN BÁSICA ESPECIAL DE GESTIÓN PRIVADA “SANTA MAGDALENA SOFÍA BARAT”**, respecto al predio de 1 791.00 m² constituido por el Lt. 9, Mz. E-1, Calle Los Guayabos de la Urbanización Los Cactus, ubicado en el distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º 45125475 del Registro de Predios de Lima, con CUS n.º 25918, por un período de diez (10) años computados desde el día siguiente de la notificación, sujeto a renovación para que continúe destinándolo al funcionamiento del Centro de

Educación Básica Especial de Gestión Privada “Santa Magdalena Soria Barat”.

SEGUNDO: La cesión en uso descrita en el artículo precedente queda condicionada a que el **CENTRO DE EDUCACIÓN BÁSICA ESPECIAL DE GESTIÓN PRIVADA “SANTA MAGDALENA SOFÍA BARAT”**, remita anualmente a esta Superintendencia los informes de gestión y el pago de arbitrios municipales del predio antes descrito, bajo sanción de extinguirse el derecho otorgado.

TERCERO: Disponer que el **CENTRO DE EDUCACIÓN BÁSICA ESPECIAL DE GESTIÓN PRIVADA “SANTA MAGDALENA SOFÍA BARAT”** 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 MOLINA**, 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