

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0103-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 11 de febrero del 2022

VISTO:

El Expediente n.º 396-2021/SBNSDAPE, que sustenta el **PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA LA ADECUACIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO A UNA CESIÓN EN USO** a favor de la **ASOCIACION “EL HOGAR DE LA MADRE”**, respecto al predio de 2 925,07 m², constituido por Lote 18-B con frente a la Calle Santa María Eufrasia, Urbanización El Parque de Monterrico, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º 13404839 del Registro de Predios de Lima, con CUS n.º 153980 (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 00802-2021/SBN-DGPE-SDS del 20 de abril del 2021 (foja 1), la Subdirección de Supervisión (en adelante la “SDS”) remitió el Informe de Supervisión n.º 096-2021/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 de la **ASOCIACIÓN “EL HOGAR DE LA MADRE”** (en adelante “la Asociación”) a las normas establecidas en “el Reglamento”.

4. Que, revisado los antecedentes registrales de la partida n.º 13404839 del Registro de Predios de Lima, se advierte que en el asiento C00001, consta como titular registral de “el predio”, el Estado Peruano, asimismo, se advierte que “el predio” fue adjudicado en calidad de aporte reglamentario a favor del Estado, ello en virtud de lo dispuesto en la Resolución Directoral n.º 571-81-VI-6455 del 16 de diciembre de 1981; **por lo que, constituye un bien de dominio público del Estado el cual esta Superintendencia tiene competencia para evaluar los actos de administración.** Además, mediante Resolución Suprema n.º 076-81-VC-5600 del 23 de junio de 1981 (en adelante, “la Resolución”) emitida por el Ministerio de Vivienda se resolvió afectar en uso “el predio” a favor de “la Asociación”, con la finalidad que se destine a la construcción de un Centro Materno Infantil para prestar ayuda y asistencia a las madres y a los niños. **Cabe indicar que en la citada resolución no se consignó el plazo para su ejecución.**

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

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 “SDS” llevó a cabo una supervisión de acto (afectación en uso), para ello inspeccionó “el predio”, a efectos de determinar si “la Asociación” cumple con la finalidad para el cual se le otorgó; producto de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica n.º 0050-2021/SBN-DGPE-SDS del 08 de abril de 2021 y el respectivo Panel Fotográfico; que sustenta a su vez el Informe de Supervisión n.º 096-2021/SBN-DGPE-SDS del 16 de abril del 2021 (fojas 2 al 6) en el que se concluyó que “la Asociación” viene cumpliendo con la finalidad asignada a “el predio”; toda vez que, en la inspección técnica inopinada se verificó lo siguiente:

El predio es de forma irregular, con topografía plana, se ubica en zona urbana consolidada y cuenta con dos (02) puertas de acceso, de las cuales, una (01) es de reja metálica desde la Calle Santa María Eufrasia con plaza que tiene la numeración 151-Lt. 18B y el nombre “Asoc. El Hogar de la Madre”, y una (01) puerta metálica desde la Calle Camino Real s/n y una escultura gráfica de metal.

La inspección realizada al predio submateria se efectuó conforme a la visualización desde los exteriores; puesto que, no se encontró personal en las instalaciones que nos permitiera el acceso, pudiéndose apreciar que este se encuentra totalmente delimitado por muros de material noble pintados con motivos florales e infantiles, observándose además la existencia de tres (03) edificaciones de material noble, aparentemente en buen estado de conservación, dos de ellas (una de un nivel y las otras de dos niveles), así como áreas verdes.

Se procedió a consultar a los colindantes del predio materia de supervisión, entrevistando en primer lugar al señor Saúl Ruelas Machucas, personal de serenazgo, quien trabaja en la Planta de Reciclaje de la Municipalidad Distrital de la Molina (predio que colinda por el lado oeste), quien manifestó que antes de la pandemia el predio funcionaba como un nido-jardín y que actualmente

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

se encuentra cerrado. Luego, se entrevistó a la señorita Leyla Jara Díaz, con DNI N° 47133080, quien dijo ser ex trabajadora de limpieza de la Asociación El Hogar de la Madre desde hace 2 meses, manifestando que en el predio existe un nido-jardín de niños; pero que para un mejor detalle, nos puso en contacto telefónico con la señora Gladys Silva Mendoza, quien dijo ser la Coordinadora General de la Asociación y señaló que en el predio funciona un centro materno infantil de estimulación temprana para niños de 6 meses a 3 años, y por el cual se realiza un pago entre 60 a 100 soles, pero que el centro se encuentra cerrado desde el 16 de marzo de 2020, debido a la pandemia.

11. Que, adicionalmente con el Informe de Supervisión n.° 096-2021/SBN-DGPE-SDS, la “SDS” informó que realizada la inspección técnica se dejó constancia de los hechos en el Acta de Inspección n.° 040-2021/SBN-DGPE-SDS del 26 de marzo de 2021; poniéndose en conocimiento mediante Oficio n.° 00426-2021/SBN-DGPE-SDS del 31 de marzo de 2021, notificado a “la Asociación” conforme a lo establecido en el inciso i) del numeral 7.2.1.4 de la Directiva de Supervisión.

12. Que, de igual forma la “SDS” señala que mediante el Memorando n.° 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.° 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, asimismo la “SDS” señaló que a través del Oficio n.° 00507-2021/SBN-DGPE-SDS del 17 de abril de 2021, notificó a la Municipalidad Distrital de La Molina, solicitándole información respecto al cumplimiento del pago de los tributos correspondientes a “el predio”.

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

15. Que, en ese sentido, mediante Oficio n.° 04418-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de mayo del 2021 (en adelante “el Oficio”), notificado el 31 de mayo del 2021, conforme consta en el cargo de “el Oficio” (fojas 22), se procedió a comunicar a “la Asociación”, 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, a fin de evaluar la procedencia del procedimiento de adecuación, mediante Oficio n.° 08369-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de octubre del 2021, notificado el 29 de octubre del 2021, y el Oficio n.° 08869-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 5 de noviembre del 2021 notificado el 16 de noviembre, se le solicitó a “la Asociación” remita mayor información respecto al cumplimiento de la finalidad, como por ejemplo, reporte de alumnos inscritos, relación de ingresos de las pensiones, realización de programas educativos, otorgamiento de becas u otros beneficios de ser el caso que otorguen en favor de la comunidad, para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles que vencían el 16 de noviembre del 2021.

17. Que, dentro de plazo otorgado “la Asociación” mediante las Solicitudes de Ingreso n.° 28188-2021 del 29 de octubre del 2021 y n.° 30679-2021 indicó lo siguiente:

- 17.1.** “La Asociación” es una asociación sin fines de lucro organizada y en funcionamiento con arreglo a las disposiciones del Código Civil y demás normativas aplicables.
- 17.2.** Las actividades de “la Asociación” coadyuvan al fin social del Estado, actualmente se concentran en la operación de una cuna maternal dedicada al funcionamiento de un centro materno infantil de estimulación temprana para niños entre las edades de seis (06) meses y tres (03) años.
- 17.3.** Los servicios que brindan son gratuitos, no generando ingresos para “la Asociación”, para lo cual remite copia de los gastos realizados en el período 2019 y 2020, así como copia de los estados financieros correspondientes. Además, menciona que solventa sus actividades con donaciones de sus asociados y terceros, las que son íntegramente invertidas en el sostenimiento y mantenimiento de la cuna maternal, no existiendo distribución alguna de los excedentes entre sus asociados, por lo tanto, no existe ánimo de lucro.
- 17.4.** Asimismo, menciona que de conformidad a las normas legales sobre el control de la pandemia del COVID, al igual que otros centros formativos se suspendió las actividades a partir del 16 de marzo del 2020 y se está a la espera que se dicten las disposiciones

pertinentes para reiniciar las actividades presenciales.

Respecto al procedimiento de cesión en uso

18. Que, la cesión en uso se encuentra regulada el Subcapítulo III del Capítulo III del Título II de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en su artículo 161° que “por la cesión en uso se otorga a un particular el derecho excepcional de usar temporalmente a título gratuito un predio de dominio privado estatal, a efectos que lo destine a la ejecución de un proyecto sin fines de lucro de desarrollo social, cultural, deportivo y/o de forestación que coadyuven a los fines estatales”. Asimismo, de conformidad con lo señalado en el artículo 163° de “el Reglamento”, se empleará los requisitos y las demás reglas establecidas para la afectación en uso, en lo que fuera aplicable;

19. Que, se debe considerar que la cesión en uso es otorgada a favor de un particular a efectos que lo destine a la ejecución de un proyecto de desarrollo social, cultural, deportivo y/o de forestación pudiendo 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, conforme a lo establecido en el párrafo 90.2 del artículo 90 de “el Reglamento”, conforme se detalla a continuación:

- 19.1. “La Asociación” es una **asociación sin fines de lucro**, que cuenta con personería jurídica inscrita en la partida n.º 03024386 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, y se encuentra inscrita en la SUNAT con Registro Único Contribuyente - RUC n.º 20140447103.
- 19.2. Asimismo, “el predio” inscrito en la partida n.º 13404839 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima y anotado con CUS n.º 153980, constituye **un bien de dominio público** del Estado.
- 19.3. De la inspección realizada por la SDS (Ficha Técnica n.º 0050-2021/SBN-DGPE-SDS) se determinó que “la Asociación” se encuentra cumpliendo con la finalidad de la afectación en uso otorgada con “la Resolución” puesto que, se observó que “el predio” se encuentra totalmente delimitado por muros de material noble pintados con motivos florales e infantiles y al interior la existencia de tres (03) edificaciones de material noble, aparentemente en buen estado de conservación.
- 19.4. Asimismo, conforme a la documentación remitida por “la Asociación” ha quedado demostrado que los cobros que se realiza son para realizar el pago del impuesto predial, gastos para el mantenimiento del local, gastos administrativos, servicio de agua y luz, entre otros. Además, conforme menciona solventa sus actividades en donaciones de sus asociados y de terceros.

20. Que, en tal contexto, corresponde a esta Subdirección aprobar la adecuación de la afectación en uso a una cesión en uso en favor de “la Asociación”; 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

21. Que, “la Resolución”, en mérito a la cual se otorgó la afectación en uso a favor de “la Asociación” no se consignó un plazo.

22. Que, no obstante, a lo dispuesto en considerando anterior y en aplicación del literal b.1) 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 (destino social), el mismo que se computa desde el día siguiente de su notificación.**

Respecto de las obligaciones de la cesión en uso

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

- 23.1. 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”.

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

23.3. De igual forma, “la Asociación” tiene la obligación de cumplir con el pago de todas las prestaciones tributarias que se generen sobre “el predio”, constituyendo su incumplimiento causal de extinción de la cesión en uso otorgada.

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

24. Que, a manera de conocimiento el administrado deberá tener en cuenta las causales de extinción se encuentran reguladas en el artículo 164° de “el Reglamento”, tales como: **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.

25. 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 “la Asociación”, constituyendo su incumplimiento causal de extinción de la cesión en uso otorgada.

26. Que, cabe precisar que mediante información proporcionada por los profesionales técnicos de esta Subdirección se advierte que, revisada las bases graficas no recaen procesos judiciales respecto a “el predio”.

27. 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”, “ROF de la SBN”, la Resolución n.° 005-2019/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.° 0124-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de febrero del 2022

SE RESUELVE:

PRIMERO: ADECUAR la afectación en uso otorgada mediante Resolución Suprema n.° 076-81-VC-5600 a una **CESIÓN EN USO** a favor de la **ASOCIACIÓN “EL HOGAR DE LA MADRE”** respecto al predio de 2 925,07 m², constituido por el Lote 18-B, con frente a la Calle Santa María Eufrasia, Urbanización El Parque de Monterrico, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.° 13404839 del Registro de Predios de Lima, con CUS n.° 153980, **por un período de diez (10) años computados desde el día siguiente de su notificación, sujeto a renovación para que continúe siendo destinado al funcionamiento de un Centro Materno Infantil para prestar ayuda y asistencia a las madres y a los niños.**

SEGUNDO: La cesión en uso descrita en el artículo precedente queda condicionada a que la **ASOCIACIÓN “EL HOGAR DE LA MADRE”**, 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 **ASOCIACIÓN “EL HOGAR DE LA MADRE”** cumpla, de corresponder, 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 Oficina Registral de Lima, 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