

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0951-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 24 de octubre del 2022

VISTO:

El Expediente n.º 458-2021/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo para la **ADECUACIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO A UNA CESIÓN EN USO** a favor de la **ASOCIACIÓN RELIGIOSA DEL SAGRADO CORAZÓN DE JESÚS Y LA ASOCIACIÓN DE ANTIGUAS ALUMNAS DEL SAGRADO CORAZÓN DEL PERÚ**, respecto al predio de 9 353,51 m², ubicado en la Calle Kasba, Urbanización Rinconada Del Lago Primer Sector, en el distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º 44981068 del Registro de Predios de Lima, con CUS n.º 27538 (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 49° y 50° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por la Resolución n.º 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo n.º 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico – legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

3. Que, mediante Memorando n.º 01011-2021/SBN-DGPE-SDS del 04 de mayo del 2021 (foja 1), la Subdirección de Supervisión (en adelante la “SDS”) remitió el Informe de Supervisión n.º 00146-2021/SBN-DGPE-SDS del 29 de abril de 2021, con el cual solicita a esta Subdirección evalúe la adecuación de la afectación en uso otorgada a favor de la **ASOCIACIÓN RELIGIOSA DEL SAGRADO CORAZÓN DE JESÚS Y LA ASOCIACIÓN DE ANTIGUAS ALUMNAS DEL SAGRADO CORAZÓN DEL PERÚ** (en

adelante, “las Asociaciones”) a las normas establecidas en “el Reglamento”;

4. Que, de la revisión de los antecedentes registrales y administrativos de “el predio”, se advierte que corresponde a un bien de dominio público, por cuanto constituye un aporte reglamentario a favor del Estado, producto de la recepción de Obras de Habilitación de la Parcelación Semirústica Rinconada del Lago – 1er Sector, en virtud del Decreto de Alcaldía n.º 003683 del 06 de diciembre de 1966, inscrito en el asiento C 00001 de la partida n.º 44981068 del Registro de Predios de Lima;

5. Que, ahora bien, mediante Resolución n.º 279-2001/SBN del 18 de julio del 2001, emitida por la entonces Superintendencia de Bienes Nacionales, se resolvió afectar en uso “el predio”, a favor de “las Asociaciones”, con la finalidad que se destine a la ejecución del proyecto denominado Casa Hogar Magdalena Sofía Barat; conforme obra inscrito en el asiento D 00005 de la partida n.º 44981068 del Registro de Predios de Lima;

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

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

7. Que, el procedimiento administrativo para la adecuación de afectaciones y cesiones en uso de predios estatales otorgadas antes de la vigencia de “el D.S. 007-2008-VIVIENDA”, se encuentra regulado en la Segunda Disposición Complementaria Transitoria¹ de “el Reglamento”, el cual dispone que “(...) Los beneficiarios de dichos actos mantienen el derecho conferido en tanto se encuentren cumpliendo la finalidad para la que se les otorgó el predio, para lo cual se adecúan, de oficio, mediante resolución aprobada por el titular o competente (...)”;

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

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

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

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

finalidad asignada al predio;

11. Que, en ese sentido, la Subdirección de Supervisión (en adelante, “la SDS”), llevo a cabo la supervisión de “el predio”, a efectos de determinar si “las Asociaciones” cumplen con la finalidad para la cual fue otorgado. Producto de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica n.º 052-2021/SBN-DGPE-SDS del 08 de abril del 2021 y su respectivo panel fotográfico; que sustenta a su vez el Informe de Supervisión n.º 146-2021/SBN-DGPE-SDS del 29 de abril del 2021, en el que se concluyó, entre otros, lo siguiente:

“(…)

De la inspección in situ, se observa que el “Predio” es de forma irregular, con topografía plana, se ubica en zona urbana consolidada y cuenta con cinco (05) puertas de acceso, de las cuales, una (01) de rejas metálicas desde la Calle Kasba N° 184, y en esta misma calle, dos (02) portones de madera para acceso vehicular, un (01) portón de madera desde la Calle Michigan sin numeración y una puerta de madera desde el Parque Kasba.

El predio se encuentra totalmente ocupado por la Casa Hogar “Magdalena Sofía Barat”, está delimitado por muros de material noble y al interior cuenta con amplias áreas verdes, zona de estacionamiento, área de descanso con pérgola de madera y edificaciones de material noble de un nivel, que, según la declaración del personal, cuentan con ambientes para habitaciones, baños, salas, cocina, comedor y oficina administrativa. La edificación que se ubica frente a la puerta de ingreso por la Calle Kasba N° 184, lleva el nombre “Magdalena Sofía Barat”.

Cabe señalar que, no se nos permitió el recorrido completo de las instalaciones y de sus interiores, debido a que los residentes son personas vulnerables (adultos mayores) encontrándose aislados debido a la pandemia como medida de prevención y control para evitar la transmisibilidad del COVID-19, durante el recorrido corto que se nos permitió realizar, estuvo presente la señora Maritza Gaggliuffiu Cárdenas, con DNI 07223313, quien dijo ser la administradora de la Casa Hogar; asimismo, nos puso en contacto con la fundadora de la Casa Hogar Magdalena Sofía Barat, la señora Francisca Irigoyen, quién manifestó que en el predio funciona una casa hogar de descanso para adultos mayores y en el que actualmente residen 14 ancianos de la edad de 78 a 92 años, los que reciben 3 tipos de alimentación al día, servicios de enfermería, talleres de psicología, actividades como taichi, tejido, cine, bingo, entre otros; servicios por el cual los residentes realizan un pago; de igual forma, nos manifestó que la Casa Hogar viene siendo administrada por la Asociación Religiosa del Sagrado Corazón de Jesús y la Asociación de Antiguas Alumnas del Sagrado Corazón del Perú; asimismo, nos compartió material publicitario impreso sobre los servicios que ofrece la Casa Hogar.

Finalmente, la señora Maritza Gaggliuffiu Cardena informó que no tenía conocimiento del monto del estipendio que efectúan los residentes por los servicios prestado, puesto que dicha información está a cargo del área de contabilidad; y, no suscribió la presente acta.

“(…)”

12. Que, adicionalmente con el Informe de Supervisión n.º 146-2021/SBN-DGPE-SDS, “la SDS” informó que realizada la inspección técnica se dejó constancia de los hechos en el Acta de Inspección n.º 042-2021/SBN-DGPE-SDS del 26 de marzo de 2021; puesta en conocimiento a través del Oficio n.º 0430-2021/SBN-DGPE-SDS del 31 de marzo del 2021, notificado el 06 de abril del 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, “la Directiva de Supervisión”);

13. Que, de igual forma la “la SDS” señala que mediante Memorándum n.º 0491-2021/SBN-DGPE-SDS del 15 de marzo 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.º 00375-2021/SBN-PP del 17 de marzo del 2021; en el cual, la Procuraduría Pública señaló que no existe proceso judicial que recaiga sobre “el predio”;

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

15. Que, además, “la SDS”, mediante Oficio n.º 0526-2021/SBN-DGPE-SDS del 20 de abril del 2021, notificado el 23 de abril del 2021, solicitó a la Municipalidad Distrital de La Molina, informe si “las Asociaciones” a la fecha habría cumplido con el pago de tributos municipales que afecten a “el predio”;

16. Que, habiéndose verificado los presupuestos de procedencia para la adecuación de la afectación en uso, esta Subdirección, mediante Oficio n.º 03956 y 06174-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de mayo y 21 de julio del 2021, notificados el 21 de mayo, bajo puerta en segunda visita y 14 de agosto del 2021, vía publicación en el Diario Oficio “El Peruano”, respectivamente, procedió a comunicar a “las Asociaciones”, el inicio del procedimiento administrativo para la adecuación de la afectación en uso otorgada a su favor a una cesión en uso, en mérito a lo dispuesto en “el Reglamento”;

17. Que, sin embargo, de la inspección técnica realizada sobre “el predio” se advirtieron indicios de posibles fines lucrativos que desnaturalizarían la finalidad del acto otorgado a título gratuito, por lo que, mediante Oficios n.os 08305, 08959 y 08977-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de octubre, 28 de octubre y 10 de noviembre de 2021, notificados el 18 de octubre, 15 de noviembre y 15 de noviembre del 2021, respectivamente, esta Subdirección, solicita a “las Asociaciones”, informen sobre los pagos que realizan los residentes de la casa hogar por los servicios otorgados, así como el destino de dichos ingresos; siendo atendido con escrito s/n, presentado el 25 de noviembre del 2021 (Solicitud de Ingreso n.º 30581-2021), en el cual señala, entre otros, lo siguiente:

17.1. En relación a los cargos imputados a “las Asociaciones”, la Asociación de Antiguas Alumnas del Sagrado Corazón del Perú, señal que para poder llevar adelante los fines para los cuales fue otorgado “el predio”, en conjunto con la Asociación de Religiosas del Sagrado Corazón, para llevar adelante el proyecto Casa Hogar Magdalena Sofía Barat, conforme la autorización concedida por Resolución 279-2001/SBN de fecha 18 de julio de 2001, se constituyó, con la participación de ambas entidades, la Asociación Civil Casa Hogar Magdalena Sofía Barat, la que corre inscrita en la partida n.º 11396745 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, Constitución de Asociaciones de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos.

17.2. Además, señala que, se da cumplimiento a la finalidad para la cual se concebido el acto, esto es, se encuentra habilitada la casa hogar, en el cual se han levantado construcciones, producto de donaciones, que sirven, exclusivamente, para el fin para el cual fue concebido.

17.3. Finalmente, señala que la Asociación de Antiguas Alumnas del Sagrado Corazón del Perú, no es la entidad que puede dar respuesta a nuestra solicitud, en lo referente al destino que se dan los cobros que se realizan a las residente, cuestión que debe ser atendida por la Asociación Casa Hogar Magdalena Sofía Barat, la que lleva todos lo registros contables respecto a los ingresos y egresos de la actividad que realiza.

18. Que, al respecto, mediante escrito s/n, presentado el 01 de diciembre del 2021 (Solicitud de Ingreso n.º 31111-2021), la Asociación Casa Hogar Magdalena Sofía Barat, señala, entre otros, los siguientes argumentos:

18.1. La Asociación de Religiosas del Sagrado Corazón y la Asociación de Antiguas Alumnas del Sagrado Corazón del Perú, firmaron un Convenio de Cooperación y Alianza estratégica, y en conjunto formaron una asociación sin fines de lucro llamada "Casa Hogar Magdalena Sofía Barat", cumpliendo así con el compromiso para el cual fue otorgado el referido terreno.

18.2. Desde la fecha de entrega de dicho terreno, señala, vienen cumpliendo con la esencia y objetivos de la asociación, que son:

- Responder a la necesidad de atender a las ex alumnas de la tercera edad.
- Facilitarles una vivienda digna en un ambiente fraterno de alegría, que mantenga los principios y el espíritu con que fueron formadas por las religiosas del Sagrado Corazón de Jesús.
- Construir, implementar, poner en marcha y administrar la Casa Hogar Magdalena Sofía Barat.

- Proporcionar servicios diversos y asistencia especializada a los residentes; entre otros.
- 18.3.** De acuerdo a los Estatutos de la Asociación "Casa Hogar Magdalena Sofía Barat, la institución, es dirigida por un consejo directivo, compuesto por Exalumnas del Sagrado Corazón y la participación de representantes de la Asociación de Religiosas del Sagrado Corazón, quienes prestan sus servicios por elección de la asamblea general y totalmente AD-HONOREM, sin constituir un gasto para la Casa Hogar.
- 18.4.** Señalan que, no reciben ninguna contribución del Estado en ninguna forma; tampoco reciben cuotas de asociados, ninguna parte de sus instalaciones se alquila o subarrienda para ningún fin. Los ingresos para la construcción, se han obtenido por donaciones de exalumnas o personas con el interés exclusivo de apoyar este proyecto, igualmente, todos los muebles y bienes, enseres y equipos, con que cuenta la casa hogar, han sido totalmente donados principalmente por exalumnas, sin haber significado desembolso alguno para la asociación.
- 18.5.** Asimismo, señala que, los servicios que se brindan son costeados en gran parte por la misma asociación y otra parte por los familiares, los mismos que permiten cubrir el mantenimiento y conservación del local, pago de los servicios, impuestos municipales, útiles de aseo, útiles de limpieza, medicinas y pago a los asistentes sociales, enfermeros y médicos. Se cumple también con todas las obligaciones Tributarias a SUNAT y sociales que corresponden.
- 18.6.** Finalmente, señalan que, a fin de evidenciar cuánto cuesta cumplir con la finalidad para lo cual se otorgó y cuanto se recauda, para cumplir con todas las necesidades de las personas que viven en dicha casa, adjuntan un informe contable respecto a los ingresos y egresos de las actividades que se realiza. En ese sentido, señalan también que los cobros que realizan no generan onerosidad y no tienen fines de lucro, y el destino de los montos que depositan los familiares es para cubrir el alojamiento, mantenimiento, pago de servicios y otros, para el funcionamiento apropiado de la casa hogar.

19. Que, evaluada la información remitida a esta Superintendencia, toda vez que "las Asociaciones" no estarían administrando la casa hogar ubicada en "el predio", siendo la administradora la Asociación Casa Hogar Magdalena Sofía Barat, mediante Oficio n.º 09720-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de diciembre de 2021, se solicita a la Asociación de Antiguas Alumnas del Sagrado Corazón del Perú, sirva aclarar la información referida a la asociación administradora de la casa hogar ubicada en "el predio"; el mismo que fue atendido con escrito s/n, presentado el 22 de febrero del 2022 (Solicitud de Ingreso n.º 05525-2021), en el cual, la Asociación Casa Hogar Magdalena Sofía Barat, señala, entre otros, lo siguiente:

- 19.1.** Señalan que, para la ejecución del proyecto y en virtud del Convenio de Cooperación y Alianza Estratégica firmada por la Asociación de Religiosas del Sagrado Corazón y la Asociación de Antiguas Alumnas del Sagrado Corazón del Perú, ambas Asociaciones constituyen la "Asociación Casa Hogar Magdalena Sofía Barat", esto es, con el fin de desarrollar el proyecto, ponerlo en marcha y administrarlo, conforme estaba descrito en los anexos de la solicitud de afectación, dado que dichas asociaciones tienen fines y objetivos distintos al funcionamiento de una casa hogar.
- 19.2.** La Asociación de Antiguas Alumnas del Sagrado Corazón, convocó una Asamblea General Extraordinaria, especialmente para tratar el tema de la casa hogar y tomar acuerdos, con lo que se evidencia la formalidad y seriedad con la que se llevó adelante el proyecto "Casa Hogar Magdalena Sofía Barat".
- 19.3.** A la secuencia de los trámites y documentación descrita en los párrafos anteriores, afirman que, desde la fecha de entrega de dicho terreno, están cumpliendo con la finalidad por la cual se afectó en uso el terreno, así como en su esencia y objetivos de la asociación.
- 19.4.** De acuerdo a los estatutos de la Asociación "Casa Hogar Magdalena Sofía Barat", la institución, es dirigida por un Consejo Directivo, compuesta por Antiguas Alumnas del Sagrado Corazón y la participación de representantes de la Asociación de Religiosas del Sagrado Corazón, quienes prestan sus servicios por elección de la Asamblea General y

totalmente AD-HONOREM, sin constituir un gasto para la Casa Hogar.

- 19.5.** Igualmente, indican que la Asociación "Casa Hogar Magdalena Sofía Barat", no reciben ninguna contribución del Estado en ninguna forma; ninguna parte de sus instalaciones se alquila o subarrenda para ningún fin. Los ingresos para la construcción, se han obtenido por donaciones de exalumnas o personas con el interés exclusivo de apoyar el proyecto, igualmente, todos los muebles y bienes, enseres y equipos, con que cuenta la casa hogar, han sido totalmente donados principalmente por exalumnas, sin haber significado desembolso alguno para la asociación, más bien, la existencia de esta Casa Hogar, ayuda al Estado en la obligación que tiene de atender a sus adultos mayores.

20. Que, en mérito a lo advertido en la inspección técnica realizada por "la SDS" (Ficha Técnica n.º 052-2021/SBN-DGPE-SDS) y la información remitida por "las Asociaciones", se verifica que viene cumpliendo con la finalidad asignada a "el predio", toda vez que el mismo, se viene destinando a la Casa Hogar Magdalena Sofía Barat. Ahora bien, en relación a la posible onerosidad advertida, "las Asociaciones" señalan que, no reciben ninguna contribución del Estado en ninguna forma; ninguna parte de sus instalaciones se alquila o subarrenda para ningún fin y los ingresos para la construcción, se han obtenido por donaciones de exalumnas o personas con el interés exclusivo de apoyar el proyecto, igualmente, todos los muebles y bienes, enseres y equipos, con que cuenta la casa hogar, han sido totalmente donados principalmente por exalumnas, sin haber significado desembolso alguno para la asociación. Señalan también que, el destino de los montos que depositan los familiares es para cubrir el alojamiento, mantenimiento, pago de servicios y otros, para el funcionamiento apropiado de la casa hogar, para lo cual adjuntan un informe contable respecto a los ingresos y egresos de las actividades que se realizan;

Respecto al procedimiento de cesión en uso y la adecuación del derecho otorgado sobre "el predio"

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 (en adelante, "la DGPE") traslade a consulta a Dirección de Normas y Registro (en adelante, "la DNR"), a efectos que se pronuncie respecto a la aplicación de la Segunda Disposición Complementaria Transitoria de "el Reglamento", 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 afectaciones en uso otorgadas, para colegios, centros recreativos o centros de esparcimientos en el marco de la Segunda Disposición Complementaria Transitoria de "el Reglamento" en el cual señala lo siguiente:

"(...)

3.17 La adecuación a la “cesión en uso” no significa encuadrar exactamente todos los elementos y características que tiene la actual figura jurídica de la cesión en uso regulada por el artículo 161 del nuevo Reglamento de la Ley n.º 29151, sino que se adecúa en aquellos aspectos precisados en la Segunda Disposición Complementaria Transitoria del nuevo Reglamento, respetando el derecho originalmente conferido, de acuerdo a sus respectivos marcos jurídicos.

3.18 Conforme se ha precisado en párrafos precedentes, los marcos jurídicos a través de los cuales se otorgaron las afectaciones en uso a favor de particulares con anterioridad al Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, no precisaban expresamente que los predios debían ser destinados necesariamente a “proyectos sin fines de lucro de desarrollo social, cultural, deportivo y/o de forestación que coadyuven a los fines estatales”, pero sí que las actividades ejecutadas por las personas naturales o instituciones privadas a las cuales se otorgó los predios, signifiquen una colaboración con la función social del Estado, o que coadyuven al fin social del Estado o constituyan actividades afines con el interés público.

3.19 De esta forma, en el caso de los predios entregados a favor de particulares para fines educativos como colegios o universidades, que vienen cumpliendo con la finalidad asignada; sin embargo, realizan cobros por concepto de matrículas, pensión y otros; así como en el caso de los predios entregados a particulares para centros recreativos o centros de esparcimientos que vienen cumpliendo la finalidad asignada, y realizan cobros por concepto de entradas, alquiler de estantes, alquiler de juegos, de canchas de fútbol, entre otros, lo que se debe evaluar es si se está cumpliendo con la finalidad de colaborar con la función o fin social del Estado o si está orientado al interés público. (...)

3.22 Así, en el caso de los predios destinados a fines educativos puede verificarse que se estén realizando campañas o programas sociales, o se otorguen beneficios a personas de escasos recursos (becas) o se brinden otros beneficios orientados a estudiantes, familias, docentes, o a obras benéficas, con lo cual se beneficie a la comunidad o colectividad en general; asimismo, se puede verificar que dichos ingresos se destinen al pago de los profesionales que laboran en la institución, en el mantenimiento o mejoramiento de la infraestructura o de los equipos, en el pago de servicios (agua, luz, entre otros), entre otros, de los cuales se pueda apreciar el cumplimiento de la finalidad social o pública. De igual forma, en el caso de los centros recreativos o centros de esparcimientos, se debe verificar que los ingresos estén orientados al cumplimiento de la finalidad social o pública asignada.

(...)

26. Que, siguiendo dicha línea y aplicándola al caso en concreto, se advierte que, si bien es cierto, el beneficiario se encuentra cumpliendo la finalidad para la cual se le otorgó el predio, percibe ingresos por parte de los familiares de la casa hogar, sirven para cubrir el mantenimiento y conservación del local, pago de los servicios, impuestos municipales, útiles de aseo, útiles de limpieza, medicinas y pago a los asistentes sociales, enfermeros y médicos, entre otros; por lo que, se debe evaluar si con ello, se está cumpliendo con la finalidad de colaborar con la función o fin social del Estado o si está orientado al interés público, producto de lo cual se mantendrá el derecho conferido, adecuándose a la figura de la cesión en uso, tomando en consideración 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;

27. Que, finalmente, en virtud a lo desarrollado, a fin de determinar la procedencia de la adecuación de la afectación en uso otorgada, se debe verificar que la adecuación a la 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, esto es: **a)** se otorga a favor de un particular; **b)** se otorga sobre un bien de dominio privado estatal, excepcionalmente, sobre bien de dominio público; y, **c)** se otorga para la ejecución de un proyecto sin fines de lucro de desarrollo social, cultural, deportivo y/o de forestación; en ese sentido, de dicha evaluación se detalla lo siguiente:

27.1. “Las Asociaciones” tienen personería jurídica debidamente inscritas en las partidas n.os 11005557 y 11005209 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

Cabe indicar que, si bien, “el predio”, fue afectado en uso a favor de “las Asociaciones”; las mismas, posteriormente, en mérito al Convenio de Cooperación y Alianza Estratégica, constituyeron la Asociación Casa Hogar Magdalena Sofía Barat, inscrita en la partida n.º 11396745 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

Al respecto, la Asociación Casa Hogar Magdalena Sofía Barat, es una institución dirigida por un consejo directivo, compuesto por ex alumnas del sagrado corazón y la participación de representantes de la Asociación de Religiosas del Sagrado Corazón, quienes prestan sus servicios por elección de la Asamblea General, tal como señala con escrito s/n presentado el 01 de diciembre del 2021 (Solicitud de Ingreso n.º 31111-2021).

Asimismo, dicha situación fue comunicada a esta Superintendencia, mediante escrito s/n, presentado el 25 de junio de 2003 (Solicitud de Ingreso n.º 05489-2003).

En atención a ello, toda vez que, “las Asociaciones” vienen administrando “el predio” y cumpliendo con la finalidad, bajo la personalidad jurídica de la Asociación Casa Hogar Magdalena Sofía Barat, constituida en mérito al Convenio de Cooperación y Alianza Estratégica e inscrita en la partida n.º 11396745 del Registro de Personas Jurídicas de Lima,

27.2. “El predio” se encuentra inscrito en la partida n.º 44981068 del Registro de Predios de Lima, con CUS n.º 27538, el cual constituye un bien de dominio público de titularidad del Estado.

27.3. En mérito a lo advertido en la inspección técnica realizada por “la SDS” (Ficha Técnica n.º 052-2021/SBN-DGPE-SDS) y la información remitida por “las Asociaciones”, se advierte que viene cumpliendo con la finalidad asignada a “el predio”, toda vez que, el mismo, se viene destinando a la Casa Hogar Magdalena Sofía Barat. Asimismo, se verifica que los ingresos percibidos, se enmarcan dentro de los supuestos, señalados por “la DNR”, mediante Informe n.º 00105-2022/SBN-DNR del 27 de abril del 2022, por lo que no desnaturalizan el acto otorgado.

28. Que, en tal contexto, corresponde a esta Subdirección aprobar la adecuación de la afectación en uso a una cesión en uso en favor de “las Asociaciones”; 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, al respecto, esta Subdirección a través del Memorándum n.º 03251-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de julio del 2022, solicito a “la DGPE”, traslade consulta a “la DNR”, a efectos que se pronuncie respecto a la aplicación de la Segunda Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”, en relación a consignación de plazo en los procedimientos de adecuación;

30. Que, en atención a ello, con Memorándum n.º 00540-2022/SBN-DNR del 16 de setiembre del 2022, “la DNR”, remite, a través de “la DGPE”, el Informe n.º 00155-2022/SBN-DNR-SDNC del 13 de setiembre de 2022, mediante el cual la Subdirección de Normas y Capacitación (en adelante, “la SDNC”), remite opinión respecto a consulta formulada, detallando, entre otros, lo siguiente:

“(...)

3.13 Respecto de la primera pregunta, concerniente a que en la resolución del acto originario no se indica el plazo del derecho otorgado. A fin de determinar el plazo de la adecuación deberá tomarse en cuenta lo dispuesto en el numeral 1 del literal b) de la Segunda Disposición Complementaria Transitoria del “Reglamento de la Ley 29151”, y además, el marco normativo con el cual se otorgó el derecho originario, ya que si este establecía un plazo indeterminado se deberá respetar ello y la adecuación debería realizarse en dichos términos, sin embargo, deberá verificarse en el expediente el plazo por el cual fue solicitado el predio, para tener en claro el plazo de la afectación solicitada y otorgada, de lo contrario se establecerá el plazo de diez (10) años renovables.

3.14 En cuanto a la segunda consulta, alusiva a que, si en el contenido del acto originario materia de adecuación se precisa un plazo determinado o indeterminado, qué plazo se debería considerar en la adecuación. Al respecto, en aplicación del numeral 1 del literal b) de la Segunda Disposición Complementaria Transitoria del “Reglamento de la Ley 29151”, se debería respetar el plazo señalado en el acto originario materia de adecuación, para dicho efecto, se debe verificar si el marco jurídico aplicable señalaba que la afectación en uso era a plazo indeterminado o indefinido, en cuyo caso se considera de dicha forma, y además se debe considerar lo señalado en el numeral 3.10 y 3.12. del presente informe, lo que deberá tenerse en cuenta.

3.15 En torno a la tercera pregunta, relativa a que en el acto originario no se ha establecido plazo alguno, pero el marco normativo que sustentó el otorgamiento del derecho establecía el carácter indeterminado o determinado de este, qué plazo debería establecerse en la adecuación. Conforme a lo sustentado en el numeral 3.12 del presente informe, ante la ausencia de determinación del plazo en el título habilitante del otorgamiento del acto de administración originario, deberá considerarse el plazo señalado en la norma que estuvo vigente al momento del otorgamiento de este, asimismo, se debe revisar el expediente administrativo que sustentó la aprobación del derecho, lo cual permitirá dilucidar si el derecho fue solicitado de manera determinada o indeterminada, en cuyo caso si el derecho fue solicitado de manera indeterminada y la norma que lo sustentó permitía el otorgamiento del derecho de tal manera, la adecuación deberá mantener dicho plazo, y en caso del expediente se advierta que el derecho solicitado era por un plazo determinado, en este supuesto la adecuación se debería realizar por el plazo de diez años renovables.

(...)"

31. Que, la Resolución n.º 279-2001/SBN del 18 de julio de 2001, que otorgó la afectación en uso de "el predio" a favor de "las Asociaciones", no consignó, expresamente, plazo alguno para dicho acto, ni tampoco se encuentra señalado en los antecedentes administrativos de la solicitud de afectación en uso de "el predio", ni regulado taxativamente en el Decreto Supremo n.º 025-78-VC, que regulaba dichos otorgamientos; sin embargo, el mencionado cuerpo normativo precisa, en su artículo 72º, que la entonces Dirección de Bienes reasumiría la administración del bien tan pronto deje de ser destinado al fin para el cual se otorgó "el predio"², de lo cual se puede colegir que el plazo sería de forma indefinida, siempre que se cumpla con la finalidad asignada a "el 'predio", en concordancia con el Informe n.º 00155-2022/SBN-DNR-SDNC;

32. Que, en ese sentido, en aplicación de la Segunda Disposición Complementaria Transitoria de "el Reglamento" y lo señalado en el informe citado en el párrafo precedente, corresponde, en el presente caso, otorgar la cesión en uso de "el predio", a plazo indefinido, en función a la finalidad que se viene dando sobre el mismo (destino social);

Respecto a las obligaciones de la cesión en uso

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

- 33.1. Cumplir con la finalidad o uso asignado al predio: **a)** cumplir con la finalidad o uso asignado al predio; **b)** efectuar la declaratoria de edificación de las obras que haya ejecutado para el cumplimiento de la finalidad cuando corresponda; **c)** conservar diligente el predio debiendo asumir los gastos de conservación, mantenimiento, de servicios y cualquier otro referido al predio; **d)** asumir el pago de arbitrios municipales que afectan al predio; **e)** devolver el predio con todas sus partes integrantes y accesorias sin más desgaste que el uso ordinario; **f)** efectuar la defensa y recuperación judicial y extrajudicial del predio según corresponda; **g)** cumplir con las obligaciones contempladas en la resolución que aprueba el acto de administración, conforme lo señala el artículo 149º de "el Reglamento".
- 33.2. Conforme a lo regulado en el segundo párrafo del literal 2 del artículo 161º de "el Reglamento", los cesionarios presentan a la entidad cedente informes sobre los avances y logros de la ejecución del proyecto, así como respecto al cumplimiento de la finalidad para la cual se otorgó el predio. La resolución que aprueba la cesión en uso establece la periodicidad de los informes; **en ese sentido, "las Asociaciones" deberá remitir anualmente, ante esta Superintendencia, los informes de gestión, respecto al cumplimiento de la finalidad asignada a "el predio"**.
- 33.3. De igual forma, las Asociaciones" tiene la obligación de cumplir con el pago de las prestaciones tributarias, en caso correspondan, constituyendo su incumplimiento causal de extinción de la cesión en uso otorgada.

² Artículo 72.- La Dirección General de Bienes Nacionales reasumirá la administración del Bien tan pronto deje de ser aplicado al fin para el que se otorgó, así como también si, transcurridos dos años desde la fecha de la afectación, no se le hubiere aplicado a tal fin.

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

34. 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;

35. 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 sobre “el predio”, en caso correspondan, es “la Asociación”, constituyendo su incumplimiento causal de extinción de la cesión en uso otorgada;

36. 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”;

37. 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 1116-2022/SBN-DGPE-SDAPE de 21 de octubre del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO: ADECUAR la **AFECTACIÓN EN USO** otorgada mediante Resolución Suprema n.º 279-2001/SBN del 18 de julio de 2001, a una **CESIÓN EN USO** a favor de la **ASOCIACIÓN RELIGIOSA DEL SAGRADO CORAZÓN DE JESÚS Y LA ASOCIACIÓN DE ANTIGUAS ALUMNAS DEL SAGRADO CORAZÓN DEL PERÚ**, respecto al predio de 9 353,51 m², ubicado en la Calle Kasba, Urbanización Rinconada Del Lago Primer Sector, en el distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º 44981068 del Registro de Predios de Lima, con CUS n.º 27538, por un plazo indefinido, para que continúe destinándolo al funcionamiento de la Casa Hogar Magdalena Sofia Barat.

SEGUNDO: La cesión en uso descrita en el artículo precedente queda condicionada a que la **ASOCIACIÓN RELIGIOSA DEL SAGRADO CORAZÓN DE JESÚS Y LA ASOCIACIÓN DE ANTIGUAS ALUMNAS DEL SAGRADO CORAZÓN DEL PERÚ**, remita anualmente a esta Superintendencia los informes de gestión y el pago de arbitrios municipales del predio de corresponder, bajo sanción de extinguirse el derecho otorgado.

TERCERO: Disponer que la **ASOCIACIÓN RELIGIOSA DEL SAGRADO CORAZÓN DE JESÚS Y LA ASOCIACIÓN DE ANTIGUAS ALUMNAS DEL SAGRADO CORAZÓN DEL PERÚ** cumpla con las obligaciones descritas la presente Resolución.

CUARTO: COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que procedan conforme a sus atribuciones.

QUINTO: REMITIR copia de la presente resolución a la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE 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 Lima, para su inscripción correspondiente.

SEPTIMO: 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