

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 1015-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 21 de octubre del 2021

VISTO:

El Expediente n.º 994-2021/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo de **MODIFICACIÓN de la TITULARIDAD DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada a favor de la **CASA HOGAR DEL MENOR EN RIESGO EL NIÑO EMANUEL ORGANIZACIÓN NO GUBERNAMENTAL**, respecto de los predios de 2 228,28 m² y 426,14 m² ubicados en el Lote 03, Manzana 1J, y Sub lote 01; ambos de la Etapa segunda, Zona J- Núcleo de Servicios 1J del Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscritos en las partidas nos P02205269 y P02252824 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.º IX – Sede Lima y anotado con los CUS nos. 37747 y 89943 respectivamente (en adelante el “predio 1” y “predio 2”); 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 ^[1] (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 ^[2] (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;

Respecto de la modificación de titularidad de la afectación en uso

3. Que, mediante escrito s/n presentado el 7 de mayo de 2021 (Solicitud de Ingreso n.º 11562-2021 [fojas 1 y 2]), la Misión Cristiana por los Menos Alcanzados "El Niño Emanuel" representada por su Presidenta María Moreyra Cerón y demás directivos (en adelante "la administrada") puso de conocimiento que un equipo de profesionales y personas naturales vienen apoyando en el servicio social que viene brindando a la comunidad de Huaycán, en el "predio 1" y "predio 2", precisando que es una labor voluntaria al servicio de niños, adolescentes, madres en situación de riesgo y pobreza, mediante diversos programas de ayuda espiritual, moral, física, psicológica y legal. Además, mencionó que en virtud de la Resolución Directoral n.º 0910 emitida por la UGEL y la licencia emitida por la Municipalidad dictan clases al nivel inicial y primaria; solicita se reconsidere mantener vigente la afectación en uso favor de su representada a plazo indeterminado. Para tal efecto, adjunto los siguientes documentos: **i)** copia del Título de afectación en uso expedido por la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI del 28 de junio de 2002 (foja 5); **ii)** copia de la Licencia n.º 0000012344 2003 (fojas 9); Certificado de autorización de funcionamiento permanente de la Casa Hogar del Menor en riesgo El Niño Emanuel, con giro "institución para fines .benéficos", expedido por la Municipalidad Distrital de Ate el 06 de octubre de 2003; **iii)** copia de la Resolución n.º 019-2006/SBN- GO-JAD del 07 de marzo de 2006 (fojas 34 y 35); **iv)** copia del Certificado de Inspección Técnica de Seguridad en Edificación Básica EX ANTE n.º 00887-2017 (fojas 36), expediente por la Municipalidad Distrital de Ate el 31 de octubre de 2017; **v)** copia de la Resolución Directoral n.º 02302 del 08 de mayo de 2006, expedida por el Director del Programa Sectorial II de la Unidad de Gestión Educativa Local n.º 006 (fojas 37 y 38); y, **vi)** entre otros;

4. Que, la pretensión de "la administrada" (modificación de titularidad de la afectación en uso), no se encuentra expresamente regulada en las normas del Sistema Nacional de Bienes Estatales - SNBE; sin embargo, en observancia de lo establecido por el numeral 1) del artículo VIII del Título Preliminar del "TUO de la Ley n.º 27444", las autoridades administrativas no podrán dejar de resolver las cuestiones que se les proponga, por deficiencia de sus fuentes; en tales casos, acudirán a los principios del procedimiento administrativo previstos en esta Ley; en su defecto, a otras fuentes supletorias del derecho administrativo, y sólo subsidiariamente a éstas, a las normas de otros ordenamientos que sean compatibles con su naturaleza y finalidad;

5. Que, revisado los antecedentes registrales de la partida n.º P02205269 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.º IX – Sede Lima, se advierte en el asiento 00003, que en mérito al título otorgado por la ex Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI el 28 de junio de 2002, se afectó en uso "el predio 1" a favor de la **CASA HOGAR DEL MENOR EN RIESGO EL NIÑO EMANUEL** para destinarlo a una casa hogar; asimismo, revisada la partida n.º P02252824 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.º IX – Sede Lima, en el asiento 00002 de la citada partida figura que mediante la Resolución n.º 019-2006/SBN-GO-JAD del 7 de marzo de 2006 (fojas 98 y 99), se afectó en uso el "predio 2" a favor de la **CASA HOGAR DEL MENOR EN RIESGO EL NIÑO EMANUEL ORGANIZACIÓN NO GUBERNAMENTAL** para destinarlo a fines educativos, De igual forma, se debe precisar que el "predio 1" y "predio 2" se encuentran inscritos el dominio a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (fojas 103 al 107);

6. Que, como parte del procedimiento, se debe indicar que mediante el Oficio n.º 7245-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de agosto de 2021 (en adelante "el Oficio" [fojas 117 y 118]), se indicó a "la administrada" que se advirtió que existe identidad entre la "Casa Hogar del Menor en Riesgo El Niño Emanuel Organización no Gubernamental" y la "Misión Cristiana por los menos alcanzados El Niño Emanuel", y que revisada su solicitud de reconsiderar mantener vigente la afectación en uso a favor de su representada, respecto al "predio 1" y al "predio 2", sin embargo, debe tomar en cuenta que tiene con la administración de los mismos, por lo que se colige que su solicitud se refiere a una modificación del titular de las afectaciones en uso respecto a dichos predios, a fin de que figure como administrador de los mismos, por lo que, a fin de proceder con dichas modificaciones se señaló que, es necesario que manifieste su conformidad. Adicionalmente, se hizo de conocimiento que en su oportunidad se evaluará si es necesario adecuar la afectación en uso que ostenta sobre los citados predios a una cesión en uso, de conformidad a lo establecido en el literal b) del artículo segundo de la Disposición Complementaria Transitoria de "el Reglamento"; otorgándose el plazo de diez (10) días hábiles, más un (1) día hábil por el término de la distancia, computados a partir del día siguiente de su notificación, para que subsane las observaciones realizadas, bajo apercibimiento de tenerse como no presentada su solicitud, de conformidad al numeral 4 del artículo 143º del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobada mediante el Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS (en adelante "TUO de la Ley n.º 27444");

7. Que, cabe señalar que "el Oficio" fue dirigido a la dirección indicada por "la administrada" en su solicitud, siendo notificado el 9 de setiembre de 2021, conforme consta en el cargo de "el Oficio" (fojas 117); por lo que, de conformidad con los numerales 21.1 y 21.4 del artículo 21º del "TUO de la Ley n.º 27444", se le tiene por bien notificado. Asimismo, el plazo para la subsanación de las observaciones contenidas en "el Oficio" venció el 24 de setiembre de 2021;

8. Que, posteriormente dentro del plazo otorgado con Oficio n.º 017-2021/MICRISMEAL-EL-NIÑO-EMANUEL presentado el 14 de setiembre de 2021 (Solicitud de Ingreso n.º 23945 y 23949-2021 [fojas 119 y 120]); “la administrada” señaló que solicita la modificación de la titularidad de el “predio 1” y “predio 2” a fin de que figure como administradores de los citados predios; asimismo, señaló que; **i)** el "predio 1" (destinada a casa hogar) la visión ha sido ampliada por atención a la población vulnerable de las partes del Cerro Huaycán mediante los siguientes programas de ayuda espiritual y social: hogar-refugio de misericordia transitorio, centro de restauración emocional y psicológico del niño y adolescentes, comedor y Centro de Primeros Auxilios "El niño Samaritano Emanuel"; y, **ii)** el "predio 2" (destinada a fines educativos) viene siendo destinado a dichos fines ya que funciona la Institución Educativa Privada del Menor en Riesgo El Niño Emanuel, sin fines de lucro conforme ratificaron en el Acta de Inspección n.º 328-2021/SBN-DGPE-SDS (expediente n.º 289-2021/SBNSDS);

9. Que, asimismo se realizó la calificación formal de la solicitud presentada por “la administrada”, mediante el cual se advirtió lo siguiente:

9.1. Respecto a la legitimidad del solicitante

De conformidad a la partida n.º 11125975 del Registro de Personas Jurídicas de Lima (fojas 83 al 89), se advirtió en el asiento A00001 que obra inscrita en el rubro de constitución de asociaciones la Casa Hogar del Menor en Riesgo El Niño Emanuel, y en el asiento A00002 se encuentra la modificación del estatuto a la denominación de Casa Hogar del Menor en Riesgo El Niño Emanuel Organización no Gubernamental (título archivado n.º 2003-00185188 del 24 de setiembre de 2003); y en el asiento A00011 obra inscrita la modificación parcial del Estatuto (Escritura Pública del 18 de junio de 2021) denominada **Misión Cristiana por los Menos Alcanzados El Niño Emanuel**.

Asimismo, en su artículo 1º señala que se constituye una asociación civil sin fines de lucro Misión Cristiana por los Menos Alcanzados El Niño Emanuel, habiéndose nombrado el Consejo Directivo por Asamblea General del 6 de julio de 2019 por el periodo del 7 de julio de 2019 al 6 de julio de 2024; siendo su presidenta la señora María Luisa Moreyra Cerón de Meza; por lo que, “la administrada” tiene legitimidad para el presente procedimiento;

9.2. Respecto a la presentación de requisitos formales:

De igual manera “la administrada” cumplió con presentar los requisitos comunes señalados en el numeral 1 del artículo 100º de “el Reglamento”;

10. Que, mediante el Memorando de Brigada n.º 1695-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de setiembre de 2021 (fojas 124), el Coordinador (e) del Equipo de Calificación de esta Subdirección, trasladó el Expediente n.º 994-2021/SBNSDAPE para que se proceda a evaluar de acuerdo a las competencias de esta Subdirección;

11. Que, en ese sentido, se debe indicar que mediante el Informe Brigada n.º 0706-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de setiembre de 2021 (fojas 121); se concluyó que el “predio 1” y “predio 2” cuentan con derechos otorgados, determinándose que se encuentra afectado en uso a favor de “la administrada” para que lo destine a casa hogar y fines educativos respectivamente;

12. Que, como parte del procedimiento se solicitó información a la Subdirección de Supervisión a través del Memorando n.º 03292-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de agosto de 2021, siendo atendido a través del Memorando n.º 02518-2021/SBN-DGPE-SD S del 06 de setiembre de 2021, indicando que realizó una inspección al “predio 2”, adjuntando copia del Acta de Inspección n.º 328-2021/SBN-DGPE-SDS del 16 de agosto de 2021, Ficha Técnica n.º 0443-2021/SBN--DGPE-SDS del 25 de agosto de 2021 (fojas 113 al 116), la cual señala lo siguiente;

“El terreno es de forma irregular, presenta una topografía ondulada con pendiente moderadamente inclinada y se encuentra en zona urbana cuya accesibilidad es por la Avenida 15 de Julio seguida de la Calle 1.

2.- El predio se encuentra totalmente ocupado por edificaciones de material noble de dos (02) y tres (03) pisos en regular estado de conservación con todos los servicios básicos, cuenta con un ingreso que se produce a través de un portón de metal ubicado frente a la Calle 1, en cuyos interiores de dichas edificaciones existen ambientes destinados a oficinas administrativas, salones de clases, depósito y servicios higiénicos, también se pudo observar la presencia de un patio (losa de concreto), con toldo de tela rafia la misma que se encuentra en mal estado de conservación.

Al momento de inspección se ubicó a la Sra. María Luisa Moreira Cerón de Meza con DNI n° 05551829, presidenta de la de la Asociación Casa Hogar del Menor en Riesgo El Niño Emanuel Organización No Gubernamental quien permitió el ingreso y nos mostró todos los ambientes del predio, asimismo indico que actualmente están brindando clases presenciales a los alumnos (50 alumnos) a quienes se les cobra un monto de 100.00 soles mensuales e igualmente indica que al predio le están dando el uso de fines educativos, donde funciona la Institución Educativa Privada El Niño Emanuel finalmente la mencionada presidenta indica que existen alumnos a quienes no se le cobra monto alguno por ser casos sociales (personas de extrema pobreza, padres en la cárcel con problemas de alcoholismo, entre otros), además que en cuanto al pago de los arbitrios han solicitado una exoneración ante la Municipalidad Distrital de Ate”.

13. Que, en el caso concreto, está demostrado que “la administrada” ostenta la administración del “predio 1” y “predio 2”, acto de administración otorgado (afectación en uso) que se encuentra vigente, y la nueva titular se encuentra registrado en el asiento A00011 de la partida n.º 11125975 del Registro de Personas Jurídicas de Lima (Escritura Pública del 18 de junio de 2021), quedando su denominación a la actualidad como **Misión Cristiana por los Menos Alcanzados El Niño Emanuel**; es decir, acredita el cambio de titularidad para el presente caso; **por lo que, corresponde a esta Subdirección aprobar la modificación de titularidad de la afectación en uso;**

Respecto de las obligaciones de “la administrada”

14. Que, por otro lado, es necesario establecer las obligaciones que emanan de la aprobación del presente procedimiento administrativo de modificación de la titularidad de la afectación en uso; conforme se detalla a continuación:

14.1. Cumplir con mantener la finalidad de la afectación en uso, de conformidad con lo establecido en el artículo 149° de “el Reglamento” siendo ello lo siguiente: **i)** cumplir con la finalidad o uso asignado al predio, para lo cual, cuando corresponda, debe ejecutar el proyecto de inversión dentro del plazo indicado; **ii)** efectuar la declaratoria de edificación de las obras que haya ejecutado para el cumplimiento de la finalidad cuando corresponda, hasta lograr su inscripción registral en el Registro de Predios, para lo cual está facultado a subir los documentos necesarios para dicho efecto; **iii)** conservar diligentemente el predio, debiendo asumir los gastos de conservación, mantenimiento de servicios y cualquier otro referido al predio; **iv)** asumir el pago de arbitrios municipales que afecten al predio; **v)** devolver el predio con todas sus partes integrantes y accesorias sin más desgaste que el de su uso ordinario, al vencimiento del contrato o al extinguirse el derecho otorgado por cualquier causal, conforme a lo señalado en el artículo 67° del Reglamento; **vi)** efectuar la defensa y recuperación judicial y extrajudicial del predio según corresponda; y **vii)** cumplir con las obligaciones contempladas en la resolución que aprueba el acto de administración, así como las demás obligaciones que establezcan en el contrato y por norma expresa.

14.2. De igual forma, “la administrada” 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 afectación en uso otorgada [\[3\]](#)(...);

15. Que, de conformidad con el artículo 155° de “el Reglamento” la afectación en uso se extingue (aplicable también a la modificación de la titularidad), por: **i)** incumplimiento y/o desnaturalización de la finalidad para la cual se otorgan los predios estatales, **ii)** por incumplimiento de la obligación impuesta para la presentación del expediente del proyecto o ejecución del proyecto; **iii)** vencimiento del plazo; **iv)** por renuncia del beneficiario, **v)** por extinción de la entidad beneficiaria, **vi)** consolidación del dominio; **vii)** por cese de la finalidad, **viii)** por decisión unilateral y de pleno derecho por parte de la entidad, por razones de interés público, **ix)** incumplimiento reiterado del pago de los tributos que afectan el predio y **x)** otras que se determinan por norma expresa;

Respecto a la no aplicación de la Segunda Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”

16. Que, la Segunda Disposición Complementaria Transitoria [\[4\]](#) de “el Reglamento” dispone que “(...) “las afectaciones en uso y cesiones en uso otorgada sobre predios estatales antes de la vigencia del Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, se rigen conforme a las atribuciones, obligaciones y causales de extinción que regula el presente Reglamento. 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 la entidad titular o competente, conforme a las reglas siguientes: literal b) 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;

17. Que, sin embargo, el último párrafo de la Segunda Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento” dispone que no es de aplicación a las afectaciones en uso conferidas en el marco de normas de formalización de la propiedad informal y aquellas afectaciones en uso o cesiones en uso otorgadas a favor de empresas estatales de derecho privado o entidades públicas no estatales, en el marco de leyes especiales o compromisos suscritos por el Estado Peruano con el beneficiario, no se requiere su adecuación;

18. Que, conforme se advierte en el quinto considerando de la presente resolución, “el predio 1” fue afectado en uso por la ex Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI por lo que se encuentra comprendida dentro de la excepción señalada en el décimo séptimo considerando de la presente resolución; en consecuencia, no corresponde evaluar su adecuación al procedimiento de cesión en uso, y con relación a “el predio 2” ha quedado demostrado que fue afectado en uso por esta Superintendencia; en consecuencia, éste último se encuentra dentro del supuesto establecido de la Segunda Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”; por lo que se evaluará su adecuación conforme al marco normativo actual;

19. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que procedan conforme a sus atribuciones, de conformidad con el "ROF de la SBN";

De conformidad con lo dispuesto en el "TUO de la Ley", "el Reglamento", el "ROF de la SBN", "la Directiva", la Resolución n.º 005-2019/SBN-GG y los Informes Técnicos Legales nos. 01212 y 01213-2021/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 125 al 130);

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Disponer **MODIFICAR LA TITULARIDAD** de la afectación en uso a favor de la **MISIÓN CRISTIANA POR LOS MENOS ALCANZADOS EL NIÑO EMANUEL** respecto los predios de 2 228,28 m² y 426,14 m² ubicados en el Lote 03, Manzana 1J, y Sub lote 01; ambos de la Etapa segunda, Zona J- Núcleo de Servicios 1J del Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscritos en las partidas nos P02205269 y P02252824 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.º IX – Sede Lima y anotado con los CUS nos. 37747 y 89943 respectivamente, para que sigan siendo destinados a Casa Hogar y fines educativos, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

TERCERO: REMITIR copia de la presente resolución al Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.º IX - Sede Lima, de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, para su inscripción correspondiente.

Comuníquese, publíquese en la página web de la SBN y regístrese. -

Visado por:

SDAPE

SDAPE

SDAPE

Firmado por:

SUBDIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL

[1] Aprobado por el Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019.

[2] Aprobado por el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010.

[3] Conforme al numeral 2.14 de la Directiva n.º 005-2011-SBN, la entidad afectataria deberá de cumplir con la finalidad de la afectación en uso, asumiendo para ello, entre otros, los gastos tributarios del predio, por lo que la omisión del pago de dichos gastos configuraría el incumplimiento de la finalidad de la afectación en uso, causal de extinción que se encuentra regulada por el numeral 1 del artículo 105º del Reglamento de la Ley n.º 29151 aprobado por Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, conforme al lineamiento fijado por este despacho mediante el Memorando n.º 3170-2019/SBN-DGPE-SDAPE.

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