



**RESOLUCIÓN N° 0423-2022/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 12 de mayo del 2022

**VISTO:**

El Expediente n.º 1606-2021/SBNSDAPE, que sustenta el **PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA LA ADECUACIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO A UNA CESIÓN EN USO** a favor de la **“ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS RESIDENCIAL CAHUACHE”**, respecto al predio de 2 511,00 m<sup>2</sup> ubicado en el Lote s/n, Manzana “C” de la Urbanización Cahuache, distrito de San Luis, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida n.º 45417360 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima, con CUS n.º 25720 (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<sup>1</sup> (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<sup>2</sup> (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 03767-2021/SBN-DGPE-SDS del 22 de diciembre de 2021 (foja 01), la Subdirección de Supervisión (en adelante la “SDS”) remitió el Informe de Supervisión n.º 00555-2021/SBN-DGPE-SDS del 16 de diciembre de 2021 (fojas 02 al 07), con el cual solicita a esta Subdirección evalúe la adecuación de la afectación en uso otorgada a favor de la **ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS RESIDENCIAL CAHUACHE** conforme a la partida registral n.º 01802364 del Registro de Personas Jurídicas de Lima a las normas establecidas en “el Reglamento”;

<sup>1</sup> Aprobado por el Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

<sup>2</sup> Aprobado por el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 22 de diciembre de 2010.

4. Que, revisado los antecedentes registrales, se observa que “el predio” se encuentra inscrito en el asiento c-1 de la partida n.º 45417360 del Registro de Predios de Lima a favor del Estado, por haberlo adquirido en mérito de la adjudicación otorgada por Viviendas Sociales Chahuache S.A por concepto de del 2% de aporte reglamentario, el cual fue refrendado mediante Escritura Pública de 21 de agosto de 1970; en consecuencia, es un bien de dominio público por lo que esta Superintendencia tiene competencia para evaluar los actos de administración;

5. Que, asimismo, mediante la Resolución n.º 057-2006/SBN-GO-JAD de 30 de mayo de 2006 (en adelante “la Resolución”) emitida por la ex Jefatura de Adjudicaciones de esta Superintendencia, se resolvió afectar en uso “el predio” a favor de la **“ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS RESIDENCIAL CAHUACHE”** (en adelante, “la afectataria”) con finalidad del funcionamiento de un complejo deportivo; en consecuencia. Cabe indicar que en la citada resolución no se consignó el plazo;

6. Que, es preciso señalar que “la afectataria” 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**

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 Transitoria<sup>3</sup> 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 finalidad asignada al predio;

<sup>3</sup> Cabe indicar que dicha disposición legal desarrolla lo dispuesto por el antiguo reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA.

11. Que, en ese sentido, la Subdirección de Supervisión (en adelante, “SDS”), llevó a cabo una supervisión de acto (afectación en uso), para lo cual inspeccionó “el predio”, a efectos de determinar si “la afectataria” cumple con la finalidad para el cual se le otorgó. Producto de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica n.º 0679-2021/SBN-DGPE-SDS del 06 de diciembre de 2021 y el respectivo panel fotográfico (fojas 8 al 11); que sustenta a su vez el Informe de Supervisión n.º 00555-2021/SBN-DGPE-SDS del 16 de diciembre de 2021, en el que se concluyó que “la afectataria” viene cumpliendo con la finalidad asignada a “el predio”; toda vez que, en la inspección técnica inopinada se verificó lo siguiente:

“(...)

- El predio se encuentra cercado con reja metálica y otra parte con edificaciones de los predios colindantes, las cuales cuentan con cuatro ingresos, que se producen a través de puertas de rejas, un ingreso por la Calle Celendín, tres ingresos por el lado derecho (parque), en su interior se encuentra conformada por edificaciones de un piso de material noble, en buen estado de conservación y con todos los servicios básicos, conformado por una oficina administrativa, almacén, cocina, servicios higiénicos, asimismo se encontró un área de juegos infantiles, área verde de grass natural, una losa deportiva de fulbito de cemento con gradería, reflectores y cercado una parte con malla nylon, también se encontró área para gimnasio con techo de malla raschel y una losa deportiva de fulbito.

- Durante la inspección estuvo presente el Señor David Paredes concede con DNI: 08426997, quien indico ser el vocal del nuevo Consejo Directivo de la Asociación; sin embargo, no mostro documentación alguna que acredite su cargo, indicando que el actual consejo directivo viene realizando los trámites correspondientes para su inscripción en Registros Públicos, quien nos acompañó en el recorrido por el predio; asimismo, mencionó que el predio se brinda servicios a los socios y a la comunidad para el uso de la losa deportiva, donde todos los días realizan deportes como: vóley y futbol, así también en el gimnasio se realiza un cobro mínimo el cual es utilizado para realizar el mantenimiento del predio; de otro lado, refirió que el predio se encuentra siendo administrado por la Asociación de Propiedades Residencial Cahuache (...).”

12. Que, de igual forma la “SDS” señala que mediante el Memorándum n.º 03328-2021/SBN-DGPE-SDS del 19 de noviembre 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 02028-2021/SBN-PP del 24 de noviembre de 2021; en el cual, la Procuraduría Pública señaló que no existe proceso judicial que recaiga sobre “el predio”;

13. Que, además la “SDS” mediante el Oficio n.º 01841-2021/SBN-DGPE-SDS del 22 de noviembre de 2021 (fojas 13 y 14) solicitó a la Municipalidad Distrital de San Luis, informe si “la afectataria” a la fecha ha cumplido con el pago de tributos municipales que afecten a “el predio”, otorgándole el plazo de diez (10) diez hábiles contados desde el día siguiente de recibido el presente oficio, de conformidad a lo dispuesto por el numeral 46.1 del Art. 46º de “el Reglamento”, concordante con lo dispuesto en el numeral 4 del Art. 143º del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444 “Ley del Procedimiento Administrativo General”, aprobado mediante Decreto Supremo n.º 004- 2019-JUS (en adelante el “TUO de la LPAG”), siendo que a la emisión del presente no remitió información alguna;

14. Que, posteriormente a través del Oficio n.º 01842-2021/SBN-DGPE-SDS del 22 de noviembre de 2021 la “SDS” informó a “la afectataria” que realizarían acciones de supervisión sobre “el predio”; asimismo, solicitó se sirva informar si a la fecha viene cumpliendo con la finalidad asignada al predio así como las demás obligaciones establecidas en la norma, ello de conformidad a lo dispuesto por el numeral 46.1 del Art. 46º de “el Reglamento”, concordante con lo dispuesto en el numeral 4 del Art. 143º del “TUO de la LPAG”, no remitiendo información alguna a la fecha;

15. Que, adicionalmente con el Informe de Supervisión n.º 00555-2021/SBN-DGPE-SDS, la “SDS” informó que realizada la inspección técnica se dejó constancia de los hechos en el Acta de Inspección n.º 441-2021/SBN-DGPE-SDS del 26 de noviembre de 2021 (foja 12); poniéndose en conocimiento a través del Oficio n.º 01973-2021/SBN-DGPE-SDS del 2 de diciembre de 2021 (foja 16), notificado el 10 de diciembre de 2021, conforme a lo establecido en el inciso ix) del inciso a) del numeral 6.2.2 de la Directiva n.º 00003-2021/SBN denominada “Disposiciones para la Supervisión de Predios Estatales” (en adelante “Directiva de Supervisión”);

16. Que, se ha verificado de acuerdo al informe de “SDS” que los derechos otorgados a “la afectataria” bajo la institución de afectación en uso fueron aprobados con anterioridad de “el D.S. n.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;

17. Que, por otro lado, esta Subdirección mediante Oficio n.º 02213-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 5 de abril del 2022 (en adelante “el Oficio”), notificado el 27 de abril de 2022 (fojas 23 al 25), conforme consta en el cargo de “el Oficio”, procedió a comunicar a “la afectataria”, 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”;

### **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 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;

19. 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”;

20. 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;

21. 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:

21.1 “La afectataria” es una asociación sin fines de lucro la misma que cuenta con personería jurídica inscrita en la partida n.º 01802364 del Registro de Personas Jurídicas del Lima.

21.2 “El predio” inscrito en la partida n.º 45417360 del Registro de Predios de Lima, y anotado con CUS n.º 25720, constituye un bien de dominio público de titularidad del Estado.

21.3 De la inspección realizada por la “SDS” (Ficha Técnica n.º 0679-2021/SBN-DGPE-SDS) se determinó que “la afectataria” se encuentra cumpliendo con la finalidad de la afectación en uso otorgada con Resolución n.º 057-2006/SBN-GO-JAD del 30 de mayo de 2006, ya que, se verificó que en “el predio” encuentra cercado con reja metálica y otra parte con edificaciones de los predios colindantes, las cuales cuentan con cuatro ingresos, que se producen a través de puertas de rejas, un ingreso por la Calle Celendín, tres ingresos por el lado derecho (parque), en su interior se encuentra conformada por edificaciones de un piso de material noble, en buen estado de conservación y con todos los servicios básicos, conformado por una oficina administrativa, almacén, cocina, servicios higiénicos, asimismo se encontró un área de juegos infantiles, área verde de grass natural, una losa deportiva de fulbito de cemento con gradería, reflectores y cercado una parte con malla nylon, también se encontró área para gimnasio con techo de malla raschel y una losa deportiva de fulbito.

21.4 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 “la afectataria”, no desnaturalizando dicha condición.

22. Que, en tal contexto, se puede dilucidar que “la afectataria” cumplió con la finalidad para la cual se afectó el uso “el predio” conforme a los hechos encontrados en la inspección técnica (Ficha Técnica n.º

0679-2021/SBN-DGPE-SDS) siendo ello el funcionamiento de un complejo deportivo; en consecuencia, corresponde a esta Subdirección aprobar la adecuación de la afectación en uso a una cesión en uso en favor de "la afectataria"; 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**

23. Que, en virtud de la Resolución n.º 057-2006/SBN-GO-JAD del 30 de mayo de 2006 se otorgó la afectación en uso de "el predio" a favor de "la afectataria", el cual conforme a la inspección técnica realizada por la "SDS" (Ficha Técnica n.º 0679-2021/SBN-DGPE-SDS) se ha cumplido con destinar el predio para el funcionamiento de un complejo deportivo;

24. 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**

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

25.1 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".

25.2 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, "la afectataria" deberá remitir anualmente, ante esta Superintendencia, los informes de gestión, respecto al cumplimiento de la finalidad asignada a "el predio".

25.3 De igual forma, "la afectataria" tiene la obligación de cumplir con el pago de las prestaciones tributarias que correspondan, constituyendo su incumplimiento causal de extinción de la cesión en uso otorgada.

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

26. Que, a manera de conocimiento el administrado deberá tener presente cuales son causales de extinción las mismas que encuentran reguladas en el artículo 164º 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 163º 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;

27. Que, asimismo, corresponde remitir una copia de la presente resolución a la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN LUIS**, para que tome conocimiento que el responsable del cumplimiento de las obligaciones tributarias que se generen sobre “el predio” es “la afectataria”, constituyendo su incumplimiento causal de extinción de la cesión en uso otorgada;

28. 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”;

29. 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 0493-2022/SBN-DGPE-SDAPE de xx de mayo del 2022.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO: ADECUAR** la afectación en uso otorgada mediante Resolución n.º 057-2006/SBN-GO-JAD del 30 de mayo de 2006, a una **CESIÓN EN USO** a favor de la “**ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS RESIDENCIAL CAHUACHE**” respecto al predio de 2 511,00 m<sup>2</sup> ubicado en el Lote s/n, Manzana “C” de la Urbanización Cahuache, distrito de San Luis, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida n.º 45417360 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima, con CUS n.º 25720, por un período de diez (10) años computados desde el día siguiente de su notificación, sujeto a renovación para que continúe destinándolo al funcionamiento de un complejo deportivo.

**SEGUNDO:** La cesión en uso descrita en el artículo precedente queda condicionada a que el “**ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS RESIDENCIAL CAHUACHE**” 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 “**ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS RESIDENCIAL CAHUACHE**” 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 SAN LUIS**, 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](http://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**