

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 1080-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 21 de noviembre del 2022

VISTO:

El Expediente n.º 1428-2021/SBNSDAPE, que contiene el procedimiento administrativo para la **ADECUACIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO A UNA CESIÓN EN USO** a favor de la **COOPERATIVA DE SERVICIOS ESPECIALES TAMBO DE MONTEERRICO LTDA**, respecto al predio de 5 169,34 m², ubicado en Lt. 13, Mz. U, de la Calle L, Cooperativa de la Urbanización para el Ingeniero Limitada del distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º 07071508 del Registro de Predios de Lima, asignado con CUS n.º 25694 (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 03240-2021/SBN-DGPE-SDS del 12 de noviembre de 2021, la Subdirección de Supervisión (en adelante, “la SDS”) remitió el Informe de Supervisión n.º 00498-2021/SBN-DGPE-SDS del 8 de noviembre del 2021, con el cual solicita a esta Subdirección evalúe la adecuación parcial de la afectación en uso otorgada, a favor de la **COOPERATIVA DE SERVICIOS ESPECIALES TAMBO DE MONTEERRICO LTDA** (en adelante, “la Cooperativa”), así como, evaluar la extinción parcial de la afectación en uso, por causal de incumplimiento de la finalidad a favor del Estado;

4. Que, de la revisión de los antecedentes registrales y administrativos de “el predio”, adjudicado a favor del Estado como resultado del aporte reglamentario (concepto del 2%), entregado por la Cooperativa de Urbanización, Financiación y Edificación de Vivienda, para el Ingeniero Ltda. “COVIL”, refrendado mediante escritura pública de donación del 10 de octubre de 1967, celebrado ante el ex Notario Público de Lima, Dr. Ricardo Samanamud, inscrito en la partida n.º 07071508 del Registro de Predios de Lima;

5. Que, mediante Resolución Suprema n.º 0148-70-EF/72 del 18 de marzo de 1970, emitida por el entonces Ministerio de Economía y Finanzas, se resolvió afectar en uso “el predio”, a favor de Cooperativa de Urbanización, Financiación y Edificación de Viviendas para el Ingeniero Ltda. (COVIL), con la finalidad de que lo destine a la construcción de un Centro de Esparcimiento Comunal.

6. Que, posteriormente, con Resolución Suprema n.º 333-73-VI-DB del 24 de julio de 1973, emitida por el ex Ministerio de la Presidencia, se aprobó la transferencia del derecho de uso a la Cooperativa de Servicios Tambo de Monterrico Ltda. 320, para que lo destine a la construcción de un Centro de Esparcimiento Comunal, conforme se advierte inscrito en la partida n.º 07071508 del Registro de Predios de Lima;

7. Que, cabe precisar que, conforme se advierte del asiento D00002 de la antes citada partida, se modifica la denominación de la **Cooperativa de Servicios Tambo de Monterrico Ltda. 320 a Cooperativa de Servicios Especiales Tambo de Monterrico Ltda, (“la Cooperativa”)**, respecto a la afectación en uso otorgada, en mérito a lo registrado en la partida n.º 01716824 de Registro de Personas Jurídicas de Lima,

8. Que, es preciso señalar que “la Cooperativa”, obtuvo 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

9. 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 otorgo el predio, para lo cual se adecúan, de oficio, mediante resolución aprobada por el titular o competente (...)*”;

10. 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”;*

11. 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

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

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”);

12. 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;

13. Que, en ese sentido, “la SDS”, llevo a cabo la supervisión de “el predio”, a efectos de determinar si “la Cooperativa” cumplen con la finalidad para la cual fue otorgado. Producto de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica n.º 0387-2021/SBN-DGPE-SDS del 10 de agosto del 2021 y su respectivo panel fotográfico; en el que se concluyó, entre otros, lo siguiente:

“(…)

El predio se encuentra totalmente ocupado por la Cooperativa de Servicios Tambo de Monterrico Ltda., delimitado por un cerco de material noble parcialmente por un cerco metálico, con dos ingresos que se producen a través de una puerta de metal y un portón de madera en cuyo interior existe edificaciones de material noble de uno (1) y dos (2) pisos con el uso de gimnasio, dojo, restaurante, cafetín y oficinas administrativas, también se pudo observar la presencia de una cancha de fútbol de grass sintético, una cancha de frontón, un área verde con juegos infantiles y un estacionamiento para las personas que visitan el centro de esparcimiento.

En el momento de la inspección se ubicó al Sr. Ricardo Ernesto Doig Saavedra con DNI N° 06657346, quien se identificó como gerente de la Cooperativa de Servicios Especiales Tambo de Monterrico Ltda. (con personería jurídica vigente inscrita en la partida electrónica N° 01716824 en el Registro de Personas Jurídicas de Lima), el mismo quien nos mostró los ambientes del predio; asimismo, también nos manifestó que las canchas deportivas y algunos de los ambientes del área materia de supervisión son alquiladas eventualmente y que dicho alquiler solventa el pago de los servicios básicos.

Por otro lado, señaló que dentro de las edificaciones existe un ambiente ocupado por la Cooperativa Pacífico quienes retribuyen dicha ocupación con algunos mobiliarios nuevos y algunas reparaciones de las instalaciones del centro de esparcimiento.

El gerente de la Cooperativa de Servicios Especiales Tambo de Monterrico nos proporcionó copia de los siguientes documentos: vigencia de poder, recibo de energía eléctrica a nombre de su representada, escritura de aporte celebrada ante el Notario Enrique Costa Saenz. Se le pregunta al gerente si desea agregar algo más al acta de inspección, quien nos respondió dando conformidad de la misma suscribiendo dicha acta.

“(…)”

14. Que, asimismo, a fin de absolver algunas observaciones, se realizó una nueva inspección el día 28 de setiembre del 2021, elaborándose la Ficha técnica n.º 0543-2021/SBN-DGPE-SDS del 7 de octubre del 2021 y su respectivo panel fotográfico, que sustentan el Informe de Supervisión n.º 00498-2021/SBN-DGPE-SDS del 8 de noviembre del 2021, en el cual se advierte, lo siguiente:

“(…)”

El predio se encuentra totalmente ocupado por la Cooperativa de Servicios Especiales Tambo de Monterrico Ltda., delimitado por un cerco de material noble, con puertas de madera y metal de doble hoja, en cuyo interior existe lo siguiente:

- Edificación 1.- Consta de una construcción de dos pisos de material noble: 1er piso; oficina administrativa, almacén, **una agencia de la cooperativa de ahorro y crédito pacífico (15.00 m2 aprox.)**. 2do. piso; sala de reuniones.

- Edificación 2.- Consta de una construcción de un piso, de madera con techo de calamina, donde funciona un ambiente multifuncional - dojo (baile, karate y un gimnasio pequeño).

- Edificación 3.- Consta de una construcción de un piso, con muros de albañilería, techo con estructura metálica y paneles de calamina, donde funciona un gimnasio grande completamente equipado y SS.HH.

- Edificación 4.- Consta de una construcción de uno y dos pisos, de material noble: 1er piso; explanada con un área de parrilla cubierta con techo de estructura de madera (sol y sombra), un área pequeña de socios, SS.HH., cafetería (cocina y área comensal). 2do. piso; área de parrillas y comedor, con techo de estructura de madera (sol y sombra).

Asimismo, se encontraron un área de juego para niños, área verde, una cancha de frontón, una cancha de grass sintético (delimitado con mallas) para fútbolo, un estacionamiento, con una caseta de atención.

Nos entrevistamos con el Sr. Ricardo Ernesto Doig Saavedra, DNI 06657346, quien declaró ser el representante legal de la Cooperativa de Servicios Especiales Tambo de Monterrico Ltda., conforme consta en el certificado de vigencia de poder, inscrito en la Partida N° 01716824 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

El representante de la cooperativa nos informó que ésta está conformada por 130 socios y 20 vitalicios, quienes son vecinos de la zona y tienen el libre acceso y uso de todos los ambientes y espacios del establecimiento; además, cuenta con 8 trabajadores (personal de limpieza, mantenimiento y administrativo). Respecto al uso de la cancha de grass sintético de fútbol, indica que está viene siendo alquilada a los socios y personas en general. cuyo monto asciende a s/. 130,00 (para socios) y s/. 150,00 (público); precisando que lo recaudado sirve para solventar los gastos de mantenimiento, servicios y del personal que labora.

Respecto al área ocupada por la Cooperativa de Ahorro y Crédito Pacífico (Cooperativa Pacífico), manifiesta que ha celebrado un "Convenio de Cooperación y Apoyo Interinstitucional" con dicha Cooperativa, exhibiendo el mencionado documento, indicando que no reciben ningún dinero en efectivo por el área ocupada (15,00 m2 aprox.), sino que reciben la entrega de mobiliario o la solventación de actividades recreacionales llevados a cabo dentro del predio, en beneficio de la comunidad.

Por otro lado, se deja constancia que el área ocupada por la "Cooperativa Pacífico" se encuentra funcionando, encontrándose a dos trabajadores: Norma Nakama Murakari, DNI 40663109 y Flavio Toma Reyes, DNI 70759223, quienes declararon desconocer los términos del convenio y que cualquier consulta sea realizada a la oficina principal."

(...)"

15. Que, adicionalmente con el Informe de Supervisión n.º 00498-2021/SBN-DGPE-SDS del 8 de noviembre del 2021, "la SDS" informó que realizada la inspección técnica se dejó constancia de los hechos en las Actas de Inspección n.º 274 y 370-2021/SBN-DGPE-SDS del 30 de julio y 28 de setiembre de 2021, respectivamente, notificadas en la misma fecha; 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");

16. Que, de igual forma la "SDS" señala que mediante el Memorando n.º 01945-2021/SBN-DGPE-SDS del 13 de julio 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 01193-2021/SBN-PP del 14 de julio de 2021; en el cual, la Procuraduría Pública señaló que no existe proceso judicial que recaiga sobre "el predio";

17. Que, además, "la SDS", mediante Oficio n.º 01134-2021/SBN-DGPE-SDS del 19 de julio del 2021, notificado, vía mesa de partes virtual, el 20 de julio del 2021, solicitó a la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, informe si "la Cooperativa" a la fecha habría cumplido con el pago de tributos municipales que afecten a "el predio";

18. Que, en atención a lo desarrollado, se ha verificado de acuerdo al informe de "la SDS" que los derechos otorgados a "la Cooperativa", bajo la institución de afectación en uso, fueron aprobados con anterioridad de "el D.S. n.º 007-2008-VIVIENDA"; no obstante, se advierte incumplimiento parcial de la finalidad asignada, **respecto al área de 15.00 m²**, que forman parte de "el predio" (en adelante, "**área de incumplimiento**"), de acuerdo a las Fichas Técnicas n.º 0387 y 0543-2021/SBN-DGPE-SDS; por lo que, es menester evaluar la extinción parcial de la afectación en uso otorgada, respecto a dicha área;

19. Que, ahora bien, en relación al área restante de 5 154.34 m² que forman parte de "el predio", se viene cumpliendo parcialmente con la finalidad asignada (en adelante, "**área de cumplimiento**"), contándose con el marco normativo habilitante para evaluar la adecuación del derecho de afectación en uso otorgada, respecto a dicha área;

20. Que, en atención a las conclusiones arribadas por "la SDS", mediante Oficio n.º 09181-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de noviembre del 2021, notificado el 25 de noviembre del 2021 se solicitó a "la Cooperativa", en mérito al inicio del procedimiento administrativo para la adecuación de la afectación en uso otorgada a su favor a una cesión en uso, remita los descargos que considere pertinentes, en relación al "área de incumplimiento", materia de extinción parcial de la afectación en uso;

21. Que, al respecto, a través del escrito s/n, presentado el 13 de diciembre del 2021 (Solicitud de Ingreso n.º 32013-2021), “la Cooperativa”, señala, entre otros, lo siguiente:

- 21.1. Señala que, a través de la Resolución Suprema n.º 333-73-VI-DB, emitida por el Ministerio de Vivienda, se aceptó la transferencia del inmueble afectado en uso de la Cooperativa COVIL a favor de la Cooperativa de Servicios Especiales Tambo de Monterrico LTDA, dado que, la Cooperativa COVIL no estaba facultada por su objeto social, a la construcción de un Centro de Esparcimiento Comunal, por lo que se constituyó la Cooperativa de Servicios Especiales Tambo de Monterrico LTDA, con los mismos asociados, pero con un objeto social que le permitía construir el Centro de Esparcimiento Comunal. En por ello, que a la fecha la Cooperativa de Servicios Especiales Tambo de Monterrico LTDA (en adelante, “COSER”) tiene el derecho de uso del Inmueble”.
- 21.2. Indica que, la inversión que han realizado en los casi 50 años ha estado siendo destinado a la diversión y distracción, la misma que viene siendo utilizada por los socios y la comunidad en general quienes efectuando actividad deportiva bailes, gimnasia, recreo y alimentación, por lo que el predio es un centro de esparcimiento, ya que cuenta con canchas multiusos, gimnasio, salones de baile, zona de parrilla, cafetería, zona de recreación para niños, estacionamiento, oficinas administrativas, canchas de frontón y salas de lectura.
- 21.3. Manifiesta que, COSER recibe diversos ingresos, ya sea de sus socios o de terceros que hacen uso de las áreas recreativas los cuales sirven para el mantenimiento de las áreas, el pago de Impuestos, pago de servicios esenciales (luz, agua y teléfono), jardinería, seguridad, personal administrativo, entre otros.
- 21.4. Menciona que, el predio cuenta con cancha de fulbito de césped artificial; canchas de frontón n.º 1 y 2; zona infantil; sala de reuniones; zona Parrilla; playa de estacionamiento; academias (Salón Dojo); Sala de lectura; Gimnasio; Cafetería, el cual busca beneficiar a la comunidad.
- 21.5. Indica que, el Centro de Esparcimiento es administrado por la Cooperativa COSER está constituida específicamente para cumplir con tal finalidad y que los ingresos que perciben son utilizados para el mantenimiento de las áreas de esparcimiento, con lo cual se busca priorizar el deporte, la salud y bienestar de nuestra comunidad, asimismo, manifiesta que realizan actividades y eventos en fechas específicas del año en beneficio de los usuarios como día de la madre, día de la canción criolla, Halloween, navidad;
- 21.6. Con relación a la Cooperativa de Ahorro y Crédito Pacifico (en adelante, “COOPAC PACIFICO”) con la cual se suscribió un convenio institucional a través del cual COSER brinda a COOPAC PACIFICO una oficina de 15 m² del inmueble para que esta pueda promover sus productos y servicios, y a cambio dicha entidad brinda a COSER una contribución económica para que pueda realizar sus actividades sociales, deportivas y culturales durante el plazo del convenio.

22. Que, en ese sentido, corresponde evaluar la extinción parcial de la afectación en uso otorgada, respecto al “área de incumplimiento”, de acuerdo con lo establecido en los considerandos precedentes;

En relación al procedimiento de extinción parcial de la afectación en uso, por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado, respeto al “área de incumplimiento”

23. Que, el procedimiento administrativo de extinción de la afectación en uso, se encuentra regulado en el artículo 155º de “el Reglamento” y en el numeral 6.4.1 de la Directiva n.º DIR-00005-2021/SBN denominada “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de la afectación en uso de predios de propiedad estatal”, aprobada mediante Resolución n.º 0120-2021/SBN (en adelante “la Directiva”), en concordancia con “la Directiva de Supervisión”;

24. Que, el numeral 6.4.1 de “la Directiva” señala que el procedimiento administrativo de extinción de la afectación en uso constituye un procedimiento de oficio, excepto el supuesto de extinción por renuncia a la afectación en uso, en cuyo procedimiento es a pedido de parte. En el caso que el procedimiento se inició de oficio y el predio es del Estado, bajo administración de la SBN, la sustentación y aprobación está a cargo de la SDS y de SDAPE. Asimismo, se produce con la inspección técnica intempestiva que la entidad propietaria o administradora del predio, a través de la unidad de organización competente, a fin de determinar la situación física y legal del mismo, así como su adecuada utilización y cautela de acuerdo con los fines para los que se ha dado en afectación en uso;

25. Que, ahora bien, las causales de extinción se encuentran reguladas en el artículo 155° de “el Reglamento” tales como: a) incumplimiento de su finalidad; b) Incumplimiento de la obligación impuesta para la presentación del expediente del proyecto o ejecución del proyecto; c) vencimiento del plazo de la afectación en uso; d) renuncia a la afectación; e) extinción de la entidad afectataria; f) consolidación del dominio; g) cese de la finalidad; h) Decisión unilateral y de pleno derecho por parte de la entidad, por razones de interés público; i) Incumplimiento reiterado del pago de los tributos que afectan al predio; y, j) otras que se determinen por norma expresa. A ello, se debe agregar aquellas obligaciones que emanan del título de afectación en uso (acto administrativo);

26. Que, conforme a las Fichas Técnicas n.º 0387 y 0543-2021/SBN-DGPE-SDS y sus respectivos paneles fotográficos, que sustentan el Informe de Supervisión n.º 00498-2021/SBN-DGPE-SDS, señalado en el décimo tercer considerando de la presente resolución, “la SDS”, concluye que “la Cooperativa” viene incumpliendo parcialmente con la finalidad para la cual se otorgó “el predio”; toda vez que, de la inspección efectuada se advierte que el “área de incumplimiento” se encontraría ocupado por la Cooperativa de Ahorro y Crédito Pacífico (Cooperativa Pacífico);

27. Que, sin perjuicio de los actos y conclusiones arribadas por “la SDS”, esta Subdirección luego de la evaluación correspondiente de acuerdo con la información remitida por “la Cooperativa”, se advierte que, si bien es cierto, sobre “el área de incumplimiento” viene siendo utilizada por la Cooperativa de Ahorro y Crédito Pacífico dicha ocupación en mérito a un convenio entre cooperativas, los ingresos económicos percibidos sirven para la realización de las actividades sociales, deportivas y culturales propias de “la Cooperativa”, ello de conformidad con la documentación remitida tanto a esta Subdirección como a “la SDS”, lo que coadyuva al cumplimiento de la finalidad asignada a “el predio”, sin desnaturalizar la misma, tomando en cuenta que dicha área es mínima a comparación del área total de “el predio”;

28. Que, ahora bien, sumado a ello, de la información remitida por “la Cooperativa” y fotografías anexas a la misma se advierte que viene dando cumplimiento efectivo a la finalidad asignada, toda vez que se encuentra ocupado en su totalidad por un centro de esparcimiento comunal, lo que permite colegir que el beneficiario del derecho, tiene interés y la debida diligencia, sobre “el predio” otorgado a su favor;

29. Que, en ese sentido, habiéndose evaluado los descargos remitidos y sustentándose en el beneficio social de “el predio”, esta Superintendencia, concluye que “la Cooperativa” viene realizando las acciones pertinentes para el cumplimiento de la finalidad asignada, mediante afectación en uso; en consecuencia, **corresponde disponer la conservación de la afectación en uso otorgada a favor de “la Cooperativa”, al verificarse el cumplimiento de la finalidad asignada a “el predio”; sin perjuicio de las acciones de supervisión inopinadas, por parte de esta Superintendencia, a fin de verificar el cumplimiento de la finalidad asignada;**

En relación al procedimiento de cesión en uso y la adecuación del derecho otorgado, respecto a “el predio”

30. 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;

31. 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”;

32. 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;

33. Que, en tal contexto, **corresponde a esta Subdirección aprobar la adecuación de la afectación en uso a una cesión en uso, respecto a “el predio”, en favor de “la Cooperativa”**; 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

34. 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;

35. 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 el 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.

(...)

36. Que, la Resolución Suprema n.º 333-73-VI-DB del 24 de julio de 1973, que otorgó la afectación en uso de “el predio” a favor de “la Cooperativa” 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 de 1950, que regulaba dichos otorgamientos; sin embargo, el mencionado cuerpo normativo precisaba, en su artículo 51º, 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;

37. 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

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

- 38.1. 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”.
- 38.2. 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 Cooperativa” deberá remitir anualmente, ante esta Superintendencia, los informes de gestión, respecto al cumplimiento de la finalidad asignada a “el predio”.**
- 38.3. De igual forma, “la Cooperativa” 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.

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

39. 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;

40. 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”;

² Artículo 51.- En toda afectación en uso, se indicará el fin para el que se otorga y la Dirección de Bienes Nacionales procederá a reasumir la administración del bien tan pronto deje de ser aplicado a ese fin.

41. 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 1257-2022/SBN-DGPE-SDAPE de 16 de noviembre del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO: ADECUAR la **AFECTACIÓN EN USO** otorgada mediante Resolución Suprema n.º 333-73-VI-DB del 24 de julio de 1973, a una **CESIÓN EN USO** a favor de la **COOPERATIVA DE SERVICIOS ESPECIALES TAMBO DE MONTEERRICO LTDA**, respecto al área de 5 169,34 m², ubicado en Lt. 13, Mz. U, de la Calle L, Cooperativa de la Urbanización para el Ingeniero Limitada del distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º 07071508 del Registro de Predios de Lima, asignado con CUS n.º 25694, por un plazo indefinido, para que continúe destinándolo al funcionamiento del Centro de Esparcimiento Comunal.

SEGUNDO: La cesión en uso descrita en el artículo precedente queda condicionada a que la **COOPERATIVA DE SERVICIOS ESPECIALES TAMBO DE MONTEERRICO LTDA**, 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 **COOPERATIVA DE SERVICIOS ESPECIALES TAMBO DE MONTEERRICO LTDA**, 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 al Registro de Predios de Lima, para su inscripción correspondiente.

SEXTO: 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