

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 1083-2022/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 21 de noviembre del 2022

**VISTO:**

El Expediente n.º 360-2022/SBNSDAPE, que contiene el procedimiento administrativo **EXTINCIÓN PARCIAL DE LA AFECTACIÓN EN USO** de un área de 2 075.27 m<sup>2</sup> y la **ADECUACIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO A UNA CESIÓN EN USO**, respecto de las áreas de 370.04 m<sup>2</sup> y 538.69 m<sup>2</sup>, que forman parte del predio ubicado en la Calle Joaquín Bernal n.º 984, Lt. C.COM, Mz. U1, Urbanización San Juan de Miraflores Parcela D, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º P03174443 del Registro de Predios de Lima, asignado con CUS n.º 27214 (en adelante “el predio”); a favor de la **ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE INMUEBLES DE LA ZONA “D” DE SAN JUAN DE MIRAFLORES**; 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 49º y 50º 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 00534-2022/SBN-DGPE-SDS del 10 de marzo de 2022, la Subdirección de Supervisión (en adelante, “la SDS”) remitió el Informe de Supervisión n.º 00057-2022/SBN-DGPE-SDS del 07 de marzo del 2022, con el cual solicita a esta Subdirección evalúe la

adecuación parcial de la afectación en uso otorgada a favor de la **ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE INMUEBLES DE LA ZONA “D” DE SAN JUAN DE MIRAFLORES** (en adelante, “la Asociación”), 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”, se advierte que corresponde a un bien de dominio público, que formó parte de la manzana U1 de la Zona D de la Urbanización San Juan de Miraflores, como parte del aporte reglamentario destinado a servicios comunales, en mérito a la Resolución Ministerial n.º 439-76-VC-5500 del 21 de octubre de 1976, expedida por el entonces Ministerio de Vivienda y Construcción, la cual aprobó la redistribución de las áreas destinadas a uso comunal de la manzana U1, inscrito en la partida n.º P03174443 del Registro de Predios de Lima;

5. Que, mediante Resolución Suprema n.º 254-77-VC-4400 del 14 de octubre del 1977, emitida por el entonces Ministerio de Vivienda y Construcción se resolvió afectar en uso “el predio” a favor de “la Asociación”, con la finalidad que se construya un **local comunal para sus asociados**, conforme obra inscrita en la partida n.º P03174443 del Registro de Predios de Lima; **asimismo, el artículo Segundo de la parte resolutive de la citada resolución se precisó que, el derecho afectación en uso quedará sin efecto, si en el término de cinco (5) años, contados a partir de “la Resolución”, no se hubiese concluido con la construcción de la obra proyectada o si se aplicara el terreno a un fin distinto;**

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

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>1</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 otorgo 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”;*

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

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;

11. Que, en ese sentido, “la SDS”, llevo a cabo la supervisión de “el predio”, a efectos de determinar si “la Asociación” cumplen con la finalidad para la cual fue otorgado. Producto de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica n.º 0706-2021/SBN-DGPE-SDS del 29 de diciembre del 2021 y su respectivo panel fotográfico; que sustenta a su vez el Informe de Supervisión n.º 00057-2021/SBN-DGPE-SDS del 7 de marzo del 2021, en el que se concluyó, entre otros, lo siguiente:

“(…)

*Cuenta con un cerco de material noble con dos puertas de madera para el acceso por el lado de la Av. Tomás Guzmán, así como, un portón de fierro que sirve de acceso por el Jr. Joaquín Bernal. Al ingresar se ubicó al presidente Leonardo Enrique Ortega Salcedo, quien manifestó que la asociación cuenta con personería jurídica inscrita en la Partida N.º 01789023 del Registro de Personas Jurídicas de Lima. Al interior se observan edificaciones de material noble de un nivel con techos variados, entre calamina y ladrillos; y un segundo nivel de aproximadamente 20 m2 en proceso de construcción; dentro de estas edificaciones se pudo observar la distribución de espacios y ambientes destinados a oficinas administrativas (con fotografías de sus directivos y fundadores, así como canastas navideñas con víveres para sus asociados), baños, restaurante (a cargo de una concesionaria), bar, zona de parrillas, consultorio dental, centro de monitoreo de juntas vecinales (con varias cámaras que operan en coordinación con la Policía y el Serenazgo Municipal), auditorio (que alquilan para diversos eventos), cocina, depósito, cuarto de guardianía; así también, se observa una losa deportiva con una especie de tribuna, un área de estacionamiento (ocupado por varios vehículos), un área de lavado de autos (que se alquila para brindar servicio de Car Wash), una gruta y un patio cubierto en parte con un toldo sujeto a estructuras metálicas para diversos usos. Los directivos manifestaron además que los recursos obtenidos son empleados en beneficio de sus propios asociados.*

*Por otro lado, se advierte que el área ocupada por la Asociación de Propietarios de Inmuebles de la Zona D de San Juan de Miraflores sería mayor al área afectada en uso, ya que, de la verificación de las medidas perimétricas del predio, se observan discrepancias con las medidas perimétricas inscritas (referencia: Plano N.º 955-2002/SBN-GO-JAR).*

“(…)”

12. Que, posteriormente, se realizó una nueva inspección con fecha 21 de febrero del 2022, emitiéndose la Ficha Técnica n.º 0070-2022/SBN-DGPE-SDS del 02 de marzo del 2022 y su respectivo panel fotográfico, conforme se detalla a continuación:

“(…)”

*De la inspección in situ, se observa que el predio se encuentra cercado y delimitado con muros de material noble, con dos puertas de madera para el acceso por el lado de la Av. Tomás Guzmán, así como, un portón de fierro que sirve de acceso por el Jr. Joaquín Bernal. En el interior se observan las siguientes edificaciones:*

*- Área N° 1 (Comprende un área de 370,04 m2, que representa el 12.40% del total del “Predio”, según Plano de Diagnóstico N° 268-2022/SBN-DGPESDS): ocupado por oficinas administrativas, centro de monitoreo y vigilancia, consultorio dental, depósito y un área de libre acceso (material noble).*

*- Área N° 2 (Comprende un área de 26,60 m2, que representa el 0.89% del total del “Predio”, según Plano de Diagnóstico N° 268-2022/SBN-DGPESDS): Ocupado por servicios higiénicos (material noble).*

*- Área N° 3 (Comprende un área de 280,95 m2, que representa el 9.42% del total del “Predio”, según Plano de Diagnóstico N° 268-2022/SBN-DGPESDS): ocupado por un restaurante – bar (material noble).*

- **Área N° 4** (Comprende un área de 78,85 m<sup>2</sup>, que representa el 2.64% del total del "Predio", según Plano de Diagnóstico N° 268-2022/SBN-DGPESDS): Ocupado por un Car Wash, el mismo que se encontraba en funcionamiento (piso de cemento, sombra de malla raschell)

- **Área N° 5** (Comprende un área de 890,45 m<sup>2</sup>, que representa el 29.84% del total del "Predio", según Plano de Diagnóstico N° 268-2022/SBN-DGPESDS): conformado por un área de estacionamiento de vehículos (techo de calamina, columnas de concreto y áreas sin techar).

- **Área N° 6** (Comprende un área de 798,42 m<sup>2</sup>, que representa el 26.76% del total del "Predio", según Plano de Diagnóstico N° 268-2022/SBN-DGPESDS): Ocupado por una losa deportiva, con graderías de cemento, luminarias, cercado con mallas raschel.

- **Área N° 7** (Comprende un área de 538,69 m<sup>2</sup>, que representa el 18.05% del total del "Predio", según Plano de Diagnóstico N° 268-2022/SBN-DGPESDS): ocupado por construcciones de material noble, con el uso de auditorio, salón de recepción, baños, cocina, cuarto de vigilancia, gruta y un área libre.

- Por otro lado, se advierte que el área ocupada por la Asociación de Propietarios de Inmuebles de la Zona D de San Juan de Miraflores sería mayor al área afectada en uso, ya que, de la verificación de las medidas perimétricas se observan discrepancias con las medidas perimétricas inscritas. - Nos entrevistamos con el Sr. Leonardo Enrique Ortega Salcedo, con DNI N° 33573721, quien declaró ser el presidente de la Asociación de Propietarios de Inmuebles de la Zona D de San Juan de Miraflores, según su registro en la Partida N° 01789023 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, el cual exhibió. Dicho presidente nos informó que el Área N° 1, viene siendo administrada por la Asociación de Propietarios de Inmuebles de la Zona D de San Juan de Miraflores y que el servicio dental es otorgado por uno de los asociados de forma gratuita a los demás asociados.

- Respecto al Área N° 2, da cuenta que éste viene siendo alquilado a la Sra. Elizabeth Murrugarra Ruiz, como concesión de servicios higiénicos, por la suma de S/. 350,00 soles mensuales aproximadamente. El Área N° 3 viene siendo dado en alquiler a la Sra. Paola Chuquimantari, para el funcionamiento de restaurante – bar, por la suma de S/. 800,00 soles mensuales aproximadamente. El Área N° 4 ha sido dado como concesión de Car Wash al Sr. Francisco Neyser Ojeda Guariz, por la suma de S/ 1,200.00 soles mensuales. El Área N° 5, también fue otorgado en concesión como cochera al Sr. Edgar Urbano Rupaylla Cucho, por la suma de S/ 1,800.00 soles mensuales. Cabe preciar, que mostró recibos de venta electrónica del mes de noviembre – 2021.

- Asimismo, refiere que el Área N° 6 es dado en alquiler para actividades deportivas, talleres de danza y karate, mostrando una boleta de venta electrónica a nombre de Ivan Eric Dilips Duran Canales, por la suma de S/. 4 834,00 soles del mes de noviembre – 2021.

- Sobre el Área N° 7, indicó que éste es usado por los miembros de la asociación para diversas actividades, reuniones y otros.

- Por último, refiere que, a petición de los asociados, vecinos o alguna entidad, algunas áreas pueden ser prestado para su uso, como campañas médicas, reuniones y otros; además que, todo el dinero recaudado es utilizado para el funcionamiento y mantenimiento del local.

- El Sr. Leonardo Enrique Ortega Salcedo, hace la precisión que el dentista, quien brinda de forma gratuita el servicio no es miembro de la asociación; asimismo, informa que el dinero recaudado también es usado como auxilio mutuo para los asociados, para gastos de medicamentos o sepelio.

(...)"

**13.** Que, adicionalmente con el Informe de Supervisión n.º 00057-2021/SBN-DGPE-SDS, "la SDS" informó que realizada las inspecciones técnicas citadas, se dejó constancia de los hechos en las Actas de Inspección n.ºs 465-2021 y 026-2022/SBN-DGPE-SDS del 16 de diciembre del 2021 y 21 de febrero del 2022, respectivamente; puestas en conocimiento de "la Asociación"; respecto a la primera acta, a través del Oficio n.º 02146-2021/SBN-DGPE-SDS del 28 de setiembre del 2021, notificado el 30 de diciembre del 2021, mientras que respecto a la segunda, notificada *in situ* en la misma fecha de inspección, de conformidad 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");

**14.** Que, de igual forma la "SDS" señala que mediante el Memorando n.º 03604-2021/SBN-DGPE-SDS del 14 de diciembre 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 02137-2021/SBN-PP del 15 de diciembre de 2021; en el cual, la Procuraduría Pública señaló que no existe proceso judicial que recaiga sobre "el predio";

**15.** Que, además, "la SDS", mediante Oficio n.º 02076-2021/SBN-DGPE-SDS del 15 de diciembre del 2021, notificado en la misma fecha a través de notificación electrónica, solicitó a la

Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores, informe si “la Asociación” habría cumplido con el pago de tributos municipales que afecten a “el predio”; sin embargo, a la fecha mencionada dicha comuna edil no ha remitido información alguna;

**16.** Que, en atención a lo desarrollado, se ha verificado de acuerdo con el informe de “la SDS” que los derechos otorgados a “la Asociación”, 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 de las áreas 2, 3, 4, 5 y 6 cuya sumatoria da un área total de 2 075.27 m<sup>2</sup>, que forma parte de “el predio”** (en adelante, “**área de incumplimiento**”), de acuerdo a la Fichas Técnicas n.ºs 0706-2021 y 0070-2022/SBN-DGPE-SDS; por lo que, es menester evaluar la extinción parcial de la afectación en uso otorgada, respecto de dicha área;

**17.** Que, con relación a las áreas 1 y 7 (área de 370.04 m<sup>2</sup> y 538.69 m<sup>2</sup> cuya sumatoria da un área total de 908.73 m<sup>2</sup>) que forman parte de “el predio”, se viene cumpliendo con la finalidad asignada (en adelante, “**área de cumplimiento**”), contándose con el marco normativo habilitante para adecuar el derecho de afectación en uso otorgada, respecto a dichas áreas;

**18.** Que, en atención a las conclusiones arribadas por “la SDS”, mediante Oficio n.º 02328-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 8 de abril del 2022, notificado el 21 de abril del 2022, se procedió a comunicar a “la Asociación”, el inicio del procedimiento administrativo para la adecuación de la afectación en uso otorgada a su favor a una cesión en uso, en mérito a lo dispuesto en “el Reglamento”; asimismo, se solicitó remita los descargos que considere pertinentes, en relación al “área de incumplimiento”, materia de extinción parcial de la afectación en uso;

**19.** Que, al respecto, a través del escrito s/n, presentado el 10 de mayo de 2022 (Solicitud de Ingreso n.º 12437-2022), “la Asociación”, señala, entre otros, lo siguiente:

- 19.1.** Indica que, “el predio” es un bien afectado en uso a su institución por corresponder a un aporte de la urbanizadora para uso de fines comunales de todos los propietarios que adquirieron un lote en la Zona D de la Urbanización San Juan del distrito de San Juan de Miraflores, por lo que tiene el carácter inalienable, imprescriptible e inembargable, indicando que este tipo de predios se rigen por el Sistema Nacional de Abastecimiento – SNA y que esta Subdirección no tiene competencia para administrar el bien inmueble de dominio público.
- 19.2.** Manifiesta que, ha cumplido con ejecutar la construcción para la comunidad, toda vez que, se cuenta con ambientes destinados a servicio comunal, indicando que por el uso de los ambientes se tiene que cobrar una suma necesaria e indispensable para el pago de las mejoras, de los servicios de agua, desagüe, energía eléctrica y arbitrios municipales que tienen un costo que se incrementa anualmente y que dichos servicios no son gratuitos y que el Estado no otorga una partida para atender este tipo de gastos.
- 19.3.** Señala que, el Estado entregó el predio prácticamente eriazo y que no ha invertido ni un solo céntimo para la construcción del local comunal y que han sido los asociados los que han cercado el terreno y han construido el local cumpliendo con la afectación en uso.
- 19.4.** Menciona que, a través de la inspección técnica se ha podido constatar que todos los ambientes están destinados para los fines comunales, es decir, que quienes se benefician son los mismos vecinos propietarios de inmuebles de la zona D.
- 19.5.** Con relación al área que es usada para fines comerciales y es administrada por terceros, manifiesta que por el artículo 90° y el artículo 154° inciso 5) de “del Reglamento” les autoriza a otorgar actos de arrendamientos en el predio siempre que no desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del servicio público.
- 19.6.** Indica respecto al área 2 que corresponde a servicios higiénicos, éstos son usados por los asociados y no asociados, quienes pagan por el uso, porque el agua potable, energía eléctrica y mantenimiento tienen un costo determinado, son administrados por una tercera persona, para evitar la carga sociolaboral de tener trabajadores registrados.

- 19.7.** Respecto al área 3, indica que este corresponde al funcionamiento de un restaurante comunal que no puede ser administrado por “la Asociación”; sin embargo, los ingresos obtenidos sirven para financiar los gastos de mantenimiento de las demás áreas.
- 19.8.** Sobre el área 4, el cual es ocupado por un car wash indica que también es un servicio para la comunidad, ya que, presta un servicio a precios inferiores a cualquier lugar comercial propiamente dicho, y se ha encargado la administración a un tercero para evitar las cargas sociolaborales que no pueden asumir.
- 19.9.** Respecto al área 5 la cual es destinada a estacionamiento de vehículos se requiere gastos de guardianía, por tal razón, se otorgó en administración a terceros para que “la Asociación” no se vea obligada a inscribir trabajadores en planilla y pagar la carga sociolaboral que implica. Esta actividad, beneficiosa para la comunidad, se ha tercerizado para evitar infracciones tributarias y laborales. Los ingresos que se captan sirven para el mantenimiento del local y financiar las mejoras en el local comunal.
- 19.10.** Con relación al área 6, la cual corresponde a una losa deportiva manifiesta que no se encuentra concesionada a terceros, puesto que la persona a la que se le encontró una Boleta de Venta Electrónica por la suma de S/. 4,834, del mes de noviembre 2021, el señor Iván Durand Canales es integrante del Consejo Directivo y tiene a su cargo el control del campo deportivo. Los ingresos que se obtienen sirven para los gastos de mantenimiento del local comunal y financiar las mejoras.

**20.** 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, respecto al “área de incumplimiento”**

**21.** Que, el procedimiento administrativo de extinción de la afectación en uso, se encuentra regulado en el artículo 155° de “el Reglamento” y en el numeral 6.4.1 de la Directiva n.° 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.° 0120-2021/SBN (en adelante “la Directiva”), en concordancia con “la Directiva de Supervisión”;

**22.** 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;

**23.** 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);

**24.** Que, ahora bien, conforme a la Ficha Técnica n.° 0706-2021/SBN-DGPE-SDS y panel fotográfico y Ficha Técnica n.° 0070-2022/SBN-DGPE-SDS y panel fotográfico, que sustentan el Informe de Supervisión n.° 00057-2021/SBN-DGPE-SDS del 07 de marzo del 2022, “la SDS”, concluye que “la Asociación” viene incumpliendo parcialmente con la finalidad para la cual se otorgó “el predio”; toda

vez que, parte de “el predio” (“área de incumplimiento”) se encuentra administrada por terceros para fines comerciales;

25. Que, sin perjuicio de los actos y conclusiones arribadas por “la SDS”, esta Subdirección luego de la evaluación correspondiente, dispuso el inicio del procedimiento administrativo y, por tanto, la imputación de cargos contra “la Asociación”, el mismo que fue atendido con Solicitud de Ingreso n. 12437-2022; corresponde evaluar si dichos documentos desvirtúan los hechos imputados:

- 25.1. Con relación al argumento descrito en el numeral 19.1 del considerando décimo noveno de la presente resolución se debe indicar que, “la Asociación” señala que “el área de incumplimiento” al tener el carácter inalienable, imprescriptible e inembargable, indicando que este tipo de predios se rigen por el Sistema Nacional de Abastecimiento – SNA, esta Superintendencia no tiene competencia para administrar el bien inmueble.

Al respecto, se debe indicar que el D.L. n.º 1439, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 217-2019-EF tienen por finalidad regular los mecanismos para asegurar el aprovechamiento y la gestión de los bienes, servicios y obras que requieran las **Entidades** para el cumplimiento de sus metas u objetivos estratégicos y operativos a través del empleo y eficaz de los recursos públicos asignados.

En ese orden de ideas, se debe indicar que “la Asociación” no se encuentra comprendida dentro del ámbito de aplicación del D.L. n.º 1439; en consecuencia, lo señalado no desvirtúa los hechos imputados.

- 25.2. Con relación a los argumentos descritos en los numerales 19.1, 19.2, 19.3 y 19.4 del considerando décimo noveno de la presente resolución se debe indicar que, “la Asociación” solo menciona las acciones que ha realizado para el cumplimiento de la finalidad e indica que resulta necesario efectuar cobros, dado que, no reciben ayuda por parte del Estado para el cumplimiento de la finalidad para la cual fue dado el predio. En ese sentido, como se puede apreciar, “la Asociación” ratifica que sobre dicha área no se viene destinado “el predio” a la finalidad para la cual otorgado; en consecuencia; no se desvirtúa los hechos imputados.

- 25.3. Con relación al argumento descrito en el numeral 19.5 del considerando décimo noveno de la presente resolución se debe indicar que, “la Asociación” justifica que ha celebrado contratos de arrendamientos con terceros, toda vez que, se encuentra comprendido dentro de los alcances del artículo 90º y el artículo 154º inciso 5) de “del Reglamento”.

Al respecto, se debe indicar que el numeral 90.1 del artículo 90º de “el Reglamento” dispone que **las entidades** pueden constituir usufructo, servidumbre común, arrendamiento, afectación en uso, cesión en uso, comodato u otros derechos que no impliquen enajenación, sobre los predios de dominio público que se encuentran bajo su titularidad o bajo su administración, siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o la prestación del servicio público, bajo responsabilidad del funcionario público a cargo de la constitución del acto; para dicho efecto debe cumplirse con los requisitos establecidos en cada procedimiento, lo cual no obliga a la entidad a aprobar el acto.

En ese sentido, “la Asociación” no es una entidad conformante del Sistema, las mismas que se encuentran descritas en el artículo 8º del “TUO de la Ley”, toda vez que, constituye una persona jurídica inscrita en Registros Públicos, por lo que no le resulta aplicable lo dispuesto en el numeral 90.1 del artículo 90º de “el Reglamento”; en consecuencia; no se desvirtúa los hechos imputados.

**25.4.** Con relación a los argumentos descritos en los numerales 19.6, 19.7, 19.8 y 19.9 del considerando décimo noveno de la presente resolución se debe indicar que, “la Asociación”, confirma que sobre “el área de incumplimiento” no venía siendo destinado el predio a la finalidad asignada; en consecuencia; no se desvirtúa los hechos imputados.

**26.** Que, en ese sentido, ha quedado probado objetivamente que sobre “el área de incumplimiento” que forma parte de “el predio”, no se encuentra destinado a la finalidad para la cual fue otorgado; en consecuencia, **corresponde a esta Subdirección DECLARAR LA EXTINCIÓN PARCIAL DE LA AFECTACIÓN EN USO POR INCUMPLIMIENTO DE LA FINALIDAD, RETORNANDO SU ADMINISTRACIÓN EN FAVOR DEL ESTADO;**

**27.** Que, de conformidad con el artículo 67° de “el Reglamento” al emitirse la resolución que declare la extinción de la afectación en uso, el predio debe ser devuelto dentro del plazo de diez (10) días de haber quedado firme la Resolución a la unidad orgánica competente o la SBN, de ser el caso, quien procederá a recibir “el predio” de propiedad de la entidad o del Estado mediante la correspondiente Acta de Recepción, de conformidad con “el Reglamento” y el numeral 6.4.8. de “la Directiva” en lo que corresponda. Asimismo, ante la negativa de devolución se solicitará a la Procuraduría Pública de la entidad pública o de la SBN, se inicien las acciones judiciales tendientes a la recuperación del predio, tal como lo prescribe el numeral 6.4.9 de “la Directiva” en la parte pertinente;

**En relación al procedimiento de cesión en uso y la adecuación del derecho otorgado, respecto al “área de cumplimiento”**

**28.** 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;

**29.** 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”;

**30.** 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;

**31.** Que, en tal contexto, **CORRESPONDE A ESTA SUBDIRECCIÓN APROBAR LA ADECUACIÓN PARCIAL DE LA AFECTACIÓN EN USO A UNA CESIÓN EN USO, RESPECTO AL “ÁREA DE CUMPLIMIENTO” EN FAVOR DE “LA ASOCIACIÓN”;** toda vez, que cumple con los presupuestos establecidos en la Segunda Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”;

**Respecto del plazo de la cesión en uso**

**32.** 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;

**33.** 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.*

(...)

**34.** Que, la Resolución Suprema n.º 254-77/VC-440 del 14 de octubre de 1977, que otorgó la afectación en uso de “el predio” a favor de “la Asociación”, 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 51°, 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”<sup>2</sup>, 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;

**35.** 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 del “área de cumplimiento”, 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**

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

**36.1.** 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

<sup>2</sup> 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.

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”.

**36.2.** Conforme a lo regulado en el segundo párrafo del literal 2 del artículo 161° de “el Reglamento”, los cesionarios presentan a la entidad cedente informes sobre los avances y logros de la ejecución del proyecto, así como respecto al cumplimiento de la finalidad para la cual se otorgó el predio. La resolución que aprueba la cesión en uso establece la periodicidad de los informes; **en ese sentido, “la Asociación” deberá remitir anualmente, ante esta Superintendencia, los informes de gestión, respecto al cumplimiento de la finalidad asignada a “área de cumplimiento”.**

**36.3.** De igual forma, “la Asociación” 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**

**37.** 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;

**38.** 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”;

**39.** 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.° 0005-2022/SBN-GG y los Informes Técnico Legales n.° 1263, 1264 y 1265-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de noviembre del 2022.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Disponer la **EXTINCIÓN PARCIAL DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada a la **ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE INMUEBLES DE LA ZONA “D” DE SAN JUAN DE MIRAFLORES, POR INCUMPLIMIENTO DE FINALIDAD A FAVOR DEL ESTADO**, respecto al área de 2 075. 27 m<sup>2</sup>, que forma parte del predio de mayor extinción ubicado en la Calle Joaquín Bernal n.° 984, Lt. C.COM, Mz. U1, Urbanización San Juan de Miraflores Parcela D, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.° P03174443 del Registro de Predios de Lima, asignado con CUS n.° 27214, por los fundamentos expuestos en la presente

resolución;

**SEGUNDO: ADECUAR** la **AFECTACIÓN EN USO** otorgada mediante Resolución Suprema n.º 254-77/VC-440 del 14 de octubre de 1977, a una **CESIÓN EN USO** a favor de la **ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE INMUEBLES DE LA ZONA “D” DE SAN JUAN DE MIRAFLORES**, respecto de las áreas de 370.04 m<sup>2</sup> y 538.69 m<sup>2</sup>, que forman parte del predio de mayor extinción ubicado en la Calle Joaquín Bernal n.º 984, Lt. C.COM, Mz. U1, Urbanización San Juan de Miraflores Parcela D, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º P03174443 del Registro de Predios de Lima, asignado con CUS n.º 27214, por un plazo indefinido, para que continúe destinándolo como local comunal para sus asociados.

**TERCERO:** La cesión en uso descrita en el artículo precedente queda condicionada a que la **ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE INMUEBLES DE LA ZONA “D” DE SAN JUAN DE MIRAFLORES**, 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.

**CUARTO:** Disponer que la **ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE INMUEBLES DE LA ZONA “D” DE SAN JUAN DE MIRAFLORES** cumpla con las obligaciones descritas la presente Resolución.

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

**SEXTO: REMITIR** copia de la presente resolución al Registro de Predios de 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**