



RESOLUCIÓN N° 0674-2019/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 05 de agosto de 2019

VISTO:

El Expediente n.° 788-2018/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por el **ORGANISMO NO GUBERNAMENTAL CLÍNICA ALBERGUE ONCOPEDIÁTRICO SHARI WASI** representado por su presidenta Delia Rossana Nizama del Río de Durán, mediante la cual peticiona la **CESIÓN EN USO** del predio de 260,70 m² ubicado en Jr. Huanta 223 (Ex Calle Rufas), distrito, provincia y departamento de Lima, inscrita en la partida n.° 47530237 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.° IX – Sede Lima, con CUS n.° 24699 (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 Estatales¹ y sus modificatorias (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento² y modificatorias (en adelante “el Reglamento”).

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43° y 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales³ (en adelante “ROF de la SBN”, 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, el presente procedimiento administrativo de cesión en uso se encuentra regulado el Subcapítulo XVI del Capítulo IV de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en su artículo 107° que “por la cesión en uso sólo se otorga el derecho excepcional de usar temporalmente a título gratuito un predio estatal a un particular, a efectos que lo destine a la ejecución de un proyecto de desarrollo **social, cultural y/o deportivo**, sin fines de lucro”. Es conveniente precisar que, según el artículo 110° del citado Reglamento, lo no previsto en el referido Subcapítulo, se regulará conforme a las disposiciones establecidas para la afectación en uso, en lo que fuera aplicable.

¹ Aprobado por Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 10 de julio de 2019.

² Aprobado con Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 15 de marzo de 2008.

³ Aprobado por el Decreto Supremo N.° 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 22 de diciembre de 2010.

4. Que, el procedimiento y los requisitos para la procedencia de la cesión en uso se encuentran desarrollados en la Directiva n.º 005-2011/SBN⁴, denominada "Procedimientos para el otorgamiento y extinción de la afectación en uso de predios de dominio privado estatal, así como para la regularización de afectaciones en uso de predios de dominio público", aprobada mediante Resolución n.º 050-2011/SBN y modificada mediante Resolución n.º 047-2016/SBN (en adelante "la Directiva"), de aplicación supletoria al presente procedimiento en mérito a su Tercera Disposición Transitoria, Complementaria y Final.

5. Que, el numeral 3.4 de "la Directiva" establece que recibida la solicitud, la entidad pública propietaria o administradora del predio, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, proceda a la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o presentación de documentos complementarios a los presentados, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada la solicitud.

6. Que, los numerales 2.4 y 2.5 de "la Directiva", disponen que la cesión en uso se constituye sobre bienes de **dominio privado del Estado de libre disponibilidad** que se encuentren **inscritos a favor del Estado**, debiendo tenerse en cuenta para tal efecto su condición jurídica y su no inclusión dentro de un régimen legal especial para la administración o disposición del mismo.

7. Que, mediante Carta n.ºs 129 SW-000126-18 y SW-000132-18 presentados el 18 y 19 de octubre de 2018 (foja 3 y 5), el **ORGANISMO NO GUBERNAMENTAL CLÍNICA ALBERGUE ONCOPEDIÁTRICO SHARI WASI** representado por su presidenta Delia Rossana Nizama del Río de Durán (en adelante "el administrado"), petitionó la cesión en uso de "el predio" para que se destinara a un Albergue para dar alojamiento y alimentación a niños y a sus madres con enfermedades oncohematológicas y otras, provenientes del interior del país que no tienen recursos económicos y vienen a Lima para un tratamiento adecuado, para cuyo efecto adjunto entre otros documentos: a) Expediente Técnico (fojas 6 al 10), b) solicitud de trámite de Certificado de Parámetros (foja 11), b) copia de Escritura Pública n.º 1085-16 de Constitución de Asociación (fojas 13 al 19);

8. Que, de conformidad con los asientos A00001 y A00004 de la partida n.º 13615488 del registro de Personas Jurídicas del Lima, Zona Registral n.º IX, Sede Lima, se advierte que la Sra. Delia Rossana Nizama del Río de Durán, es Presidenta de "el administrado", cuyo cargo se encuentra vigente desde el 29 de agosto del 2015 al 28 de agosto de 2020, por lo que está demostrado en autos que la citada presidenta tiene legitimidad para intervenir en el presente procedimiento administrativo.

Respecto de la entrega provisional de "el predio"

9. Que, "el administrado" mediante Carta n.º SW-000132-18 del 19 de octubre de 2018 (foja 5), solicitó la entrega provisional de "el predio" por razones de custodia y seguridad, mientras esta Subdirección evalúe la cesión en uso a su favor;

10. Que, de conformidad con el artículo 49-A de "el Reglamento", concordante con el subnumeral 2.12 de "la Directiva"⁵, prevé los supuestos para la procedencia de la entrega provisional de un predio estatal, conforme se detalla a continuación: **a)** en los casos que peligre la seguridad del predio; o, **b)** existan razones debidamente justificadas;

⁴ Aprobado por Resolución N.º 050-2011/SBN, publicada el 17 de agosto de 2011, modificado por Resolución N.º 047-2016/SBN.

⁵ 2.12 Puede hacerse la entrega provisional del predio que se solicita en afectación en uso, en los casos que peligre la seguridad del mismo, o exista razones debidamente justificadas, debiendo para tal efecto la entidad propietaria o administradora entregar la posesión mediante el Acta de Entrega Recepción respectiva, sin que ello signifique el otorgamiento de la afectación en uso a su favor. Dicha Acta adquirirá la condición de definitiva, una vez que quede firme la resolución que apruebe la afectación en uso, salvo que hubiera variación del área materia de entrega provisional, en cuyo caso se suscribirá una nueva acta.





RESOLUCIÓN N° 0674-2019/SBN-DGPE-SDAPE

11. Que, en ese sentido, habiéndose advertido que “el administrado” se encontraba dentro del primer supuesto de entrega provisional descrito en el considerando que antecede, este Despacho programó realizar la entrega provisional de “el predio” el día 31 de octubre de 2018, conforme consta en el Acta de Entrega – Recepción Provisional n.° 00160-2018/SBN-DGPE-SDAPE (foja 31), para que “el administrado” tome acciones correspondiente sobre “el predio”;

12. Que, es conveniente precisar que, dicha acta adquirirá la condición de definitiva, una vez que quede firme la resolución que apruebe la cesión en uso, salvo que hubiera variación del área materia de entrega provisional, en cuyo caso se suscribirá una nueva acta;

Respecto de la calificación de forma de la solicitud

13. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa **en primer orden, la titularidad del predio**, que sea propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; **en segundo orden, la libre disponibilidad de éste**, y **en tercer orden, los requisitos formales** que exige la causal invocada (calificación formal); de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva” y demás normas conexas.

13.1 Efectuada la revisión de la partida n.° 47530237 se advierte que el mismo es un bien de dominio privado estatal, toda vez que fue adquirido por el Estado por supresión de la Congregación de San Felipe Neri, su anterior propietario, conforme consta inscrito en el Asiento 1 de la citada partida registral; por lo tanto, se ha determinado que “el predio” se encuentra bajo competencia de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales;

13.2 De los antecedentes registrales de la partida n.° 47530237 se advierte del Asiento E00002 que obra una extinción de afectación en uso de “el predio” en merito a la Resolución n.° 0996-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 8 de noviembre de 2016, y considerando que “el administrado” cuenta con la administración provisional de “el predio”, conforme se indicó en el décimo considerando de la presente resolución, se determina que es de libre disponibilidad.

13.3 Respecto a la presentación de los requisitos para la admisibilidad del procedimiento, se debe precisar lo siguiente:

- De la revisión del escrito y documentos presentados por “el administrado” (séptimo considerando de la presente resolución), se emitió el Informe Preliminar n.° 0184-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de octubre de 2018 (fojas 29 al 30), del cual se advierte la finalidad del Albergue señalada en el séptimo considerando de la presente resolución, así como también, el financiamiento: empresas privadas



por medio de donaciones, entidades internacionales a través del APCI y actividades autosostenibles, y el cronograma de actividades de acondicionamiento de las instalaciones del "predio": 3 meses; asimismo, según plano de zonificación de Lima Metropolitana – Cercado de Lima y Centro Histórico, de fecha junio 2007 y aprobada mediante Ordenanza n° 893-MML del 20/12/2005 y publicada con fecha 27/12/2005; el "predio" se encuentra en Zona de Centro Histórico de Lima: ZTE-3: Zona de Tratamiento Especial 3; teniendo como Usos Generales Permitidos: Vivienda, comercial y talleres artesanales, según Anexo n° 2 - Cuadro n° 1 y en el Anexo n° 03 – Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas tiene como Ubicación Conforme en el rubro Servicios Sociales con Alojamiento (N-85-3-1): Actividades de Asistencia social a niños, ancianos, etc; y para orfanatos, hogares y albergues infantiles; estando conforme al uso de Albergue solicitado por el "administrado".

- Asimismo, mediante Carta n.° 134-SW-2018 del 14 de noviembre del 2018 (foja 40), "el administrado" presentó el cronograma de actividades a ejecutar en "el predio" (foja 41) y el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios n.° 1287-2018-MML-GDU-SPHU-DC (foja 42).
- Mediante Oficio n.° 643-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de enero de 2019 (foja 59) esta Subdirección comunicó a su representada que de los documentos presentados se advirtió que no sería necesario presentar el proyecto de expediente o plan conceptual conforme a "la Directiva" en caso su representada decida únicamente adecuaciones a "el predio"; toda vez, que está ya cuenta con una edificación de dos (2) niveles, para tal efecto debía manifestar su conformidad, precisando las adecuaciones que realizará en el inmueble y el plazo que tomará ello;
- En atención al requerimiento antes descrito "el administrado" dio respuesta mediante Carta n.° SW/005-2019 (foja 64) precisando que con Carta n.° 134-SW-2018 hizo conocimiento del cronograma de actividades, por lo que se determina, que "el administrado" sólo realizará adecuaciones sobre "el predio" por lo que no es necesario presentar el proyecto de expediente o plan conceptual;

14. Que, en virtud de lo desarrollado en el considerando precedente de la presente resolución, se ha determinado que "el predio" es de titularidad del Estado bajo competencia de esta Superintendencia, además, es de libre disponibilidad en la medida que no recae ningún impedimento que limite o restrinja la aprobación de actos de administración sobre el mismo; asimismo, se advierte que la solicitud de "el administrado" cumple con los requisitos de forma del procedimiento de la cesión en uso;

15. Que, en ese sentido, está Subdirección dispuso continuar con la **etapa de inspección técnica** la cual se llevó a cabo el 31 de octubre de 2018 (primer párrafo del subnumeral 3.5 de "la Directiva"), resultado de lo cual se emitió la Ficha Técnica n.° 1612-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de noviembre de 2018 (fojas 32 y 33), en el que se señaló, entre otros, que *"el predio se encuentra construido en su totalidad por una edificación de material noble de dos (2) pisos de altura y custodiado por la SBN"*; cabe precisar que la inspección técnica fue llevada a cabo el mismo día que se suscribió el Acta de Entrega – Recepción Provisional n.° 00160-2018/SBN-DGPE-SDAPE a favor de "el administrado";

16. Que, en atención a lo expuesto en el décimo tercero, décimo cuarto y décimo quinto considerandos de la presente resolución, se tiene que "el administrado" ha cumplido con los requisitos formales del presente procedimiento, además se ha





RESOLUCIÓN N° 0674-2019/SBN-DGPE-SDAPE

corroborado la titularidad del Estado y la libre disponibilidad de “el predio”, por lo que corresponde pronunciarse por la **parte sustantiva de la cesión en uso**, a fin de determinar si se aprueba o no el petitorio de “el administrado”, para lo cual se debe considerar que el citado procedimiento debe haber sido solicitado por un particular a efectos que lo destine a la ejecución de un proyecto de desarrollo **social, cultural y/o deportivo**, sin fines de lucro, debe recaer sobre predios que tengan la calidad de dominio privado estatal, conforme se detalla a continuación:

- 16.1** “El administrado” es una Asociación Civil sin fines de lucro, en la modalidad de Organismo No Gubernamental, es una asociación de ayuda **social**, conforme al Asiento A00002 de la partida n.° 13615488 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.° IX – Sede Lima (foja 108);
- 16.2** Asimismo, el predio inscrito en la partida n.° 47530237 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.° IX – Sede Lima y anotado con CUS n.° 24699, constituye un bien de dominio privado del Estado;
- 16.3** Conforme a lo señalado por “el administrado” en su solicitud, su pretensión se sustenta, en la medida que es una Asociación Civil sin fines de lucro que apoya en el proceso de tratamiento y recuperación de la salud en los niños con diversas enfermedades cardiopatía, oncopediátricos, quemados y otros derivados de provincias a la capital que no cuentan con recursos económicos, dado a los tratamientos que tienen que seguir en Lima; es por ello que es necesario que se destine “el predio” como Albergue para dar alojamiento y alimentación a niños y a sus madres con enfermedades oncohematológicas y otras, provenientes del interior del país que no tienen recursos económicos y vienen a Lima para un tratamiento adecuado.

17. Que, en virtud de lo expuesto en el décimo sexto considerando de la presente resolución, está demostrado que “el administrado” cumplió con los requisitos sustantivos para la aprobación de la cesión en uso de “el predio”, el cual debe ser otorgada por un **plazo determinado de cinco (5) años** para el cumplimiento del proyecto social señalado en el séptimo considerando de la presente resolución;

Respecto de las obligaciones del “administrado”

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

- 18.1.** Adecuar las instalaciones de la infraestructura existente para el cumplimiento de la finalidad requerida de acuerdo al solicitado, en el oficio citado en el numeral 13.3 de la presente Resolución;



18.2. Cumplir con la finalidad de la cesión en uso otorgada, conservando diligentemente el bien, asumir los gastos de conservación, mantenimiento y tributarios que correspondan, devolver el bien una vez culminada la cesión en uso con todas sus partes integrantes y accesorias sin más desgaste que el de su uso ordinario, a efectuar la declaratoria de fábrica, realizar los actos necesarios para el cumplimiento de sus fines y otros que se establezcan por norma expresa, conforme lo señala el artículo 102° de “el Reglamento”;

18.3. En los casos de cesión en uso, los gastos de conservación, mantenimiento y tributarios serán asumidos por el cesionario⁶;

19. Que, la aprobación del presente acto administrativo optimiza la capacidad de los recursos del Estado en beneficio de la población; en consecuencia, es necesario proveer al **ORGANISMO NO GUBERNAMENTAL CLÍNICA ALBERGUE ONCOPEDIÁTRICO SHARI WASI** de “el predio”, toda vez que el mismo servirá como Albergue que beneficiará a los niños con diversas enfermedades cardiopatía, oncopediátricos, quemados y otros derivados de provincias a la capital que no cuentan con recursos económicos;

20. Que, sin perjuicio de las obligaciones antes descritas, se debe precisar que en aplicación del artículo 98° de “el Reglamento”, esta Superintendencia se reserva el derecho de poner término unilateralmente y de pleno derecho la cesión en uso de “el predio” por razones de seguridad o interés público;

21. Que, según lo dispone el artículo 108° de “el Reglamento”, la administración de los predios estatales puede ser otorgada a plazo determinado, de acuerdo a la naturaleza del proyecto de desarrollo social, cultural y/o deportivo correspondiendo en el presente caso otorgar la cesión en uso de “el predio” por un plazo de cinco (5) años, en función al proyecto a desarrollarse;

22. Que, de conformidad a los artículos 109° y 110° de “el Reglamento”, la cesión en uso, se extingue por incumplimiento y/o desnaturalización de la finalidad para la cual se otorgan los “predios”, por renuncia a la cesión en uso, por extinción de la entidad titular de la cesión en uso, por muerte del cesionario, por consolidación de dominio, por destrucción del bien, por cese de la finalidad y otras que se determinen por norma expresa, sin otorgar derecho de reembolso alguno por las obras o gastos que se hubieran ejecutado en “el predio”, y no obstante ello, al amparo del artículo 110° respecto de todo lo no previsto en el artículo que antecede y al procedimiento de cesión en uso, se regulará conforme a las disposiciones establecidas para la afectación en uso, en lo que fuera aplicable.

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “ROF de la SBN”, el Texto Único Ordenado de la Ley N.° 27444 *Ley de Procedimiento Administrativo General* aprobado mediante el Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS, Resolución n.° 005-2019/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.° 1422-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de julio de 2019 (fojas 113 al 115).

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **CESIÓN EN USO** a favor del **ORGANISMO NO GUBERNAMENTAL CLÍNICA ALBERGUE ONCOPEDIÁTRICO SHARI WASI** respecto del predio de 260,70 m². ubicado en Jr. Huanta 223 (Ex Calle Rufas), distrito, provincia y departamento de Lima, inscrita en la partida n.° 47530237 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.° IX – Sede Lima, por un plazo de cinco (5) años, para que sea destinado a un Albergue para dar alojamiento y alimentación a niños y a sus madres con enfermedades oncohematológicas y otras, provenientes del interior del país que no tienen recursos económicos y vienen a Lima para un tratamiento adecuado, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

⁶ Artículo 103° del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN DEL
PATRIMONIO ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0674-2019/SBN-DGPE-SDAPE



SEGUNDO: Disponer que el **ORGANISMO NO GUBERNAMENTAL CLÍNICA ALBERGUE ONCOPEDIÁTRICO SHARI WASI** cumpla con las obligaciones descritas en el décimo octavo considerando de la presente resolución.

TERCERO: REMITIR copia autenticada de la presente resolución al Registro de Predios de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima, para su inscripción correspondiente.

Comuníquese y regístrese.-



Abog. CARLOS REALIGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES