



RESOLUCIÓN N°1194-2019/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 11 de noviembre de 2019

VISTO:

El Expediente n.º 1359-2019/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo sobre **ADECUACIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO A UNA CESIÓN EN USO** a favor de la **ASOCIACIÓN CIUDAD DE LOS NIÑOS DE LA INMACULADA**, respecto del área de 31 057,13 m², ubicado dentro del lado Nor Oeste del terreno matriz de la Pampa de San Juan, entre los Kms. 16.5 y 17.5 de la Antigua Carretera Panamericana Sur (actualmente Av. Pedro Miotto n.º 180), distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º 42535958 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.º IX - Sede Lima, con CUS n.º 27609 (en adelante "el predio"); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargada 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 (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;

Respecto a los antecedentes de "el predio"

3. Que, revisado los antecedentes registrales de la partida n.º 42535958 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.º IX - Sede Lima, se advierte que el titular registral de "el predio" es el Estado representado por la Superintendencia de Bienes Nacionales hoy denominada Superintendencia Nacional de Bienes Estatales de conformidad con la sexta disposición complementaria del "TUO de la Ley";

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

² Aprobado por Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 15 de marzo de 2008.

³ Aprobado por el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010.



4. Que, el artículo 67° del Reglamento de Administración de la Propiedad Fiscal, aprobado por el Decreto Supremo n.° 025-78-VC⁴, estableció que la figura jurídica de afectación en uso de predios estatales; *"podía ser otorgada a favor de las reparticiones del Estado y de los Concejos Municipales para el funcionamiento de sus dependencias, así como a favor de instituciones particulares que desempeñen una labor que signifique una colaboración con las funciones del Estado"*;

5. Que, en mérito a la citada normativa se dispuso a través de la Resolución Suprema n.° 147-2000-PRES del 30 de diciembre de 2000, (foja 2) expedida por el Ministerio de la Presidencia, afectación en uso del predio de 30 811,00 m² inscrito en la partida n.° 42535958 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.° IX - Sede Lima, a favor de la Asociación Ciudad de los Niños de la Inmaculada en adelante "la asociación", con la finalidad de destinarlo a la construcción de un Centro Educativo Politécnico para el Cono Sur de Lima, inscribiéndose en el asiento D00001 de la citada partida;

6. Que, mediante Resolución n.° 144-2004/SBN-GO-JAR del 28 de setiembre de 2004 (fojas 8 y 9) expedida por esta Superintendencia el área inscrita en la partida n.° 42535958 de 30 811,00 m² fue objeto de rectificación, aprobándose el área real de 31 057,13 m², tal como obra inscrito en el asiento B00001 de la mencionada partida;

7. Que, posteriormente se derogó el Reglamento de Administración de la Propiedad Fiscal cuando entró en vigencia el Decreto Supremo n.° 154-2001-EF, Reglamento General de Procedimientos Administrativos de los Bienes de Propiedad Estatal⁵ según el art. 78 establecía que *"la afectación en uso es el derecho que permite a una entidad pública o a un particular usar y administrar un predio de propiedad estatal a título gratuito, para un fin determinado compatible con las funciones del Estado"*;

8. Que, en virtud al marco legal antes señalado esta Superintendencia mediante Resolución n.° 037-2006/SBN-GO-JAD del 6 de abril de 2006, (fojas 10 y 11) aprobó la modificación de la afectación en uso de "el predio" a favor de "la asociación" para que lo destine al funcionamiento de una Institución Educativa Técnica, conforme a lo descrito en el asiento D00002 de la citada partida;

9. Que, conforme a lo antes expuesto, se determina que durante la vigencia de los citados reglamentos, dispusieron que la figura de afectación en uso de predios estatales podía ser otorgada indistintamente a favor de una entidad pública o de un particular, siempre que la actividad a desarrollarse en el predio sea compatible con los intereses del Estado. Cabe precisar, que ambos dispositivos legales no regularon la figura de la cesión en uso de predios estatales, hasta la emisión de Ley n.° 29151⁶ y "el Reglamento";

10. Que, es preciso señalar que conforme a lo descrito en el quinto, sexto y octavo considerando "la asociación" tiene la administración de "el predio" mediante la figura jurídica de afectación en uso; sin embargo, dichos reglamentos fueron derogados cuando entro en vigencia la Ley n.° 29151 y "el Reglamento" que modificó el criterio establecido para el otorgamiento de la afectación en uso, pues se dejó establecido que el otorgamiento de 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 adecuarse a las normas de "el Reglamento";

Respecto a la adecuación de la afectación en uso a una cesión en uso

⁴ Publicado en el diario oficial "El Peruano", el 22 de mayo de 1978.

⁵ Publicado en el diario oficial "El Peruano", el 18 de julio de 2001.

⁶ Publicado en el diario oficial "El Peruano", el 14 de diciembre de 2007.





RESOLUCIÓN N°1194-2019/SBN-DGPE-SDAPE

11. Que, es pertinente señalar que la adecuación se encuentra regulado en la Segunda Disposición Complementaria Transitoria de "el Reglamento" según la cual: *"Las afectaciones y cesiones en uso otorgadas antes de la vigencia de la Ley, se adecuarán a las normas establecidas en el Reglamento"*;

12. Que, asimismo mediante el Informe n.º 142-2017-SBN-DNR-SDNC del 28 de setiembre de 2017 (foja 196 al 198), la Subdirección de Normas y Capacitación emitió opinión en relación a la adecuación de los derechos otorgados bajo la vigencia de los Decretos Supremos n.ºs 025-78-VC y 154-2001-EF señalando entre otros que: *"...La Segunda Disposición Complementaria Transitoria del Reglamento de la Ley n.º 29151, establece taxativamente que las afectaciones y cesiones en uso otorgadas antes de la vigencia de la Ley n.º 29151 se adecuarán a las normas establecidas en el Reglamento. A partir de esta premisa legal, todas las afectaciones en uso otorgadas a favor de particulares deben adecuarse a la figura de cesión en uso..."*;

13. Que, de lo antes expuesto, se determina que la Segunda Disposición Complementaria Transitoria de "el Reglamento", es una norma imperativa; por el cual esta Superintendencia está facultada 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 de la Ley n.º 29151;

14. Que, la cesión en uso se encuentra regulado el Subcapítulo XVI del Capítulo IV del Título III de "el Reglamento", habiéndose dispuesto en su artículo 107º 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". Asimismo, de conformidad con lo señalado el artículo 110º de "el 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;

15. Que, conforme a la Tercera Disposición Transitoria, Complementaria y Final de la Directiva n.º 005-2011/SBN⁷, 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", (en adelante "Directiva n.º 005-2011/SBN"), se aplica supletoriamente el procedimiento de cesión en uso en lo que fuera aplicable;

16. Que, en ese sentido considerando los argumentos expuestos esta Subdirección cuenta con el marco normativo habilitante para adecuar el derecho de afectación en uso otorgada a "la asociación" mediante Resolución Suprema n.º 147-2000-PRES, Resolución n.º 144-2004/SBN-GO-JAR, y modificada mediante Resolución n.º 037-2006/SBN-GO-JAD, por el derecho de cesión en uso;

⁷ Aprobada por Resolución n.º 050-2011/SBN y modificada por Resolución n.º 047-2016/SBN.

17. Que, en el caso concreto se ha verificado que los derechos otorgados a “la asociación” bajo la institución de afectación en uso fue dispuesto en virtud del Decreto Supremo n.º 025-78-VC modificado posteriormente por el Decreto Supremo n.º 154-2001-EF, ambas normas entraron en vigencia antes de la Ley n.º 29151; asimismo, “la asociación” en una es una institución particular; por lo que, cumple con los presupuestos para dar inicio de oficio con el procedimiento de adecuación de la afectación en uso una cesión;

18. Que, en tal sentido, se debe considerar que la cesión en uso es otorgada a favor de 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:

18.1 La Asociación Ciudad de los Niños de la Inmaculada es una **asociación civil sin fines de lucro de desarrollo social**, conforme al Asiento A00003 de la partida n.º 03001845 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima (foja 19);

18.2 Asimismo, “el predio” inscrito en la partida n.º 42535958 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima y anotado con CUS n.º 27609, constituye **un bien de dominio privado del Estado** (foja 12);

19. Que, en tal contexto, en cumplimiento de la normativa vigente por el cual se rige el Sistema Nacional de Bienes Estatales, corresponde a esta Subdirección la adecuación de la afectación en uso a una cesión en uso en favor de la **ASOCIACIÓN CIUDAD DE LOS NIÑOS DE LA INMACULADA** por ser una entidad particular constituida en asociación privada sin fines de lucro; el cual, viene siendo destinado a brindar servicios educativos (destino social);

Respecto de las obligaciones de “la asociación”

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

20.1. 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 102º de “el Reglamento”;

20.2. Conforme a lo regulado en el segundo párrafo del artículo 107º de “el reglamento”, los cesionarios deben presentar a la entidad cedente, periódicamente y al culminar la ejecución del proyecto, informes de su gestión y de los logros y/o avances del proyecto; en ese sentido, “la asociación” deberá remitir anualmente los informes de gestión en torno a “el predio” ante esta Superintendencia;

20.3. De igual forma, “la asociación” tiene la obligación de cumplir con el pago de todas las prestaciones tributarias que se generen sobre “el predio”, constituyendo su incumplimiento causal de extinción de la cesión en uso otorgada⁸, debiendo precisarse que dicha obligación se genera a partir de



⁸ Conforme al numeral 2.14 de la Directiva n.º 005-2011-SBN, la entidad afectataria deberá de cumplir con la finalidad de la afectación en uso, asumiendo para ello, entre otros, los gastos tributarios del predio, por lo que la omisión del pago de dichos gastos configuraría el incumplimiento de la finalidad de la



RESOLUCIÓN N°1194-2019/SBN-DGPE-SDAPE

que se efectúe la entrega provisional de "el predio" y subsiste -sin perjuicio que se extinga el derecho otorgado- hasta que se realice la devolución de "el predio" por parte de "la administrada" a través de la suscripción de la correspondiente acta de devolución, conforme al procedimiento que, para tal efecto, establezca este despacho⁹;

21. 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;

22. Que, según lo dispone el artículo 108° de "el Reglamento", la administración de los predios estatales es a plazo determinado, de acuerdo a la naturaleza del proyecto de desarrollo social, cultural y/o deportivo correspondiendo en el presente caso otorgar "el predio" **por un plazo de diez (10) años, sujeto a renovación, en función a la finalidad que se viene dando sobre el mismo (destino social), debiéndose contabilizar desde que quede consentida la presente resolución;**

23. Que, de conformidad al artículo 109° 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° de "el reglamento" 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;

24. Sin perjuicio de lo expuesto, corresponde derivar una copia de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión para que evalúe las acciones de supervisión de las obligaciones derivadas del título primigenio Resolución Suprema n.° 147-2000-PRES, Resolución n.° 144-2004/SBN-GO-JAR, y modificada mediante Resolución n.° 037-2006/SBN-GO-JAD emitidos durante la vigencia del Decreto Supremo n.° 025-78-VC modificado por el Decreto Supremo n.° 154-2001-EF, hasta la emisión de la presente Resolución;

De conformidad con lo dispuesto en "TUO de la Ley", "el Reglamento", "ROF de la SBN", Resolución n.° 005-2019/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.° 2161-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 8 de noviembre de 2019 (fojas 199 al 200).

afectación en uso, causal de extinción que se encuentra regulada por el numeral 1 del artículo 105° del Reglamento de la Ley n.° 29151 aprobado por Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA, conforme al lineamiento fijado por este despacho mediante el Memorando n.° 3170-2019/SBN-DGPE-SDAPE.
⁹ Memorandum n.° 3170-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de agosto de 2019



SE RESUELVE:

PRIMERO: ADECUAR la afectación en uso otorgada mediante Resolución Suprema n.º 147-2000-PRES, Resolución n.º 144-2004/SBN-GO-JAR, y modificada mediante Resolución n.º 037-2006/SBN-GO-JAD a una cesión en uso a favor de **ASOCIACIÓN CIUDAD DE LOS NIÑOS DE LA INMACULADA**, respecto del área de 31 057,13 m², ubicado dentro del lado Nor Oeste del terreno matriz de la Pampa de San Juan, entre los Kms. 16.5 y 17.5 de la Antigua Carretera Panamericana Sur (actualmente Av. Pedro Miotta n.º 180), distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º 42535958 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.º IX - Sede Lima, por un periodo de diez (10) años, sujeto a renovación, destinado al funcionamiento de una Institución Educativa Técnica.

SEGUNDO: La cesión en uso descrita en el artículo precedente queda condicionada a que la **ASOCIACIÓN CIUDAD DE LOS NIÑOS DE LA INMACULADA** remita anualmente a esta Superintendencia los informes de gestión del predio antes descrito, bajo sanción de extinguirse el derecho otorgado.

TERCERO: Disponer que la **ASOCIACIÓN CIUDAD DE LOS NIÑOS DE LA INMACULADA** cumpla, de corresponder, con las obligaciones descritas en el vigésimo considerando de la presente resolución.

CUARTO: REMITIR copia de la presente resolución a la Oficina de Administración y Finanzas de esta Superintendencia, conforme a lo expuesto en el vigésimo considerando de la presente resolución.

QUINTO: REMITIR copia de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, conforme a lo expuesto en el vigésimo cuarto considerando de la presente resolución.

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

Comuníquese y regístrese.-



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