



RESOLUCIÓN N° 1259-2019/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 19 de noviembre de 2019

VISTO:

El Expediente n.° 875-2019/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por el **CENTRO DE DESARROLLO TÉCNICO PRODUCTIVO-CEDETEP** representada por su Directora Ejecutiva, Filomena Guillen Montañez, mediante la cual peticiona la **CESIÓN EN USO** del predio de 4 817,90 m², ubicado en el lote 2, manzana "50G" de la Parcela Villa Poeta II del Pueblo Joven "Villa Poeta Jose Gálvez" - Parcela "B", distrito de Villa Maria del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.° P03256098 del Registro de Predios de Lima de la Zona Registral n.° IX - Sede Lima, con CUS n.° 39157 (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 (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 Oficio n.º 0162-2019-CEDETEP/CMA del 25 de junio de 2019 y anexos (fojas 1 al 63), el Centro de Desarrollo Técnico Productivo-CEDETEP representada por su Directora Ejecutiva, Filomena Guillen Montañez con cargo inscrito en el asiento A00010 de la partida n.º 03000153 del Registro de Personas Jurídicas de Lima (en adelante "la administrada"), peticona la renovación de cesión en uso de "el predio", para cuyo efecto, adjunto entre otros documentos, los siguientes: **a)** Copia de la partida registral de la SUNARP n.º 03000153 (fojas 10 al 19), **b)** Copia del Certificado de Vigencia (foja 20 y 21), **c)** Plan de Capacitación (fojas 40 al 51); y, **d)** Plan Estratégico de CEDETEP 2018-2021 (fojas 52 al 56);

8. Que, asimismo con Oficio n.º 192-2019-CEDETEP-CMA (S.I. n.º 33493-2019) (fojas 84) y n.º 225-2019-CEDETEP-CMA (S.I. n.º 35771-2019) (fojas 85) presentados el 11 de octubre de 2019 y 05 de noviembre de 2019 respectivamente, "la administrada" reiteró su pedido de *renovación de Cesión en Uso* de "el predio", puesto que se encontraba fuera de plazo para que proceda la prórroga del mismo;

9. Que, mediante del Oficio n.º 227-2019-CEDETEP-CMA presentado el 7 de noviembre de 2019 (S.I. n.º 36153-2019) (fojas 86) "la administrada" aclara su pedido siendo el definitivo el otorgamiento de Cesión en Uso de "el predio" y no el de renovación como antes señaló;

Respecto de la calificación de forma de la solicitud

10. 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;

10.1 Mediante Resolución n.º 149-2008/SBN-GO-JAD del 18 de diciembre de 2008 (fojas 64 y 65), se aprobó la cesión en uso respecto de "el predio", a favor de "la administrada", por un plazo de dos (2) años, para destinarlo al

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





RESOLUCIÓN N° 1259-2019/SBN-DGPE-SDAPE

funcionamiento de su Sede Institucional, Centro de Capacitación, Talleres Productivos y Hogar Temporal, la cual fue prorrogada con Resolución n.° 057-2012/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de marzo de 2012 (foja 66), por un plazo adicional de dos (2) años;



10.2 Asimismo, mediante la Resolución n.° 0402-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de mayo de 2016 (fojas 67 y 68), esta Subdirección otorgó la prórroga de la cesión en uso a favor de "la administrada", por un plazo adicional de cinco (5) años, el mismo que se consideró desde la culminación del plazo establecido en la Resolución n.° 057-2012/SBN-DGPE-SDAPE hasta el 30 de marzo de 2019, el cual obra inscrito en el Asiento 00009 de la partida P03256098 del Registro de Predios de Lima;

10.3 No obstante, efectuada la revisión de la partida n.° P03256098 se advierte que el mismo es un bien de dominio privado estatal, en virtud de la Resolución n.° 088-2011/SBN-DGPE-SDDI del 15 de agosto de 2011, mediante el cual se declaró la desafectación de la condición de dominio público, a fin de incorporarlo al dominio privado del Estado, conforme consta inscrito en el Asiento 00007 de la citada partida registral (fojas 73); por lo tanto, se ha determinado que "el predio" se encuentra bajo competencia de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales;

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

10.4.1 "La administrada" señaló que continúan brindando apoyo social, recreacional, educativo y capacitación técnica productivas a las madres adolescentes del centro, de tal manera que logren su autosostenimiento económico a través de los Talleres de gestión de emprendimientos, Talleres de asesoría en la implementación de emprendimientos, promoción de hábitos de ahorro y administración de recursos, entre otros; asimismo, se encuentran cumpliendo con la administración de "el predio" y de sus obligaciones tributarias como se puede apreciar de la Resolución de Ejecutoria Coactiva del 28 de mayo de 2019 (foja 59) expedido por el Ejecutor Coactivo de la Municipalidad, con el cual se acredita el pago de los tributos a la Municipalidad de Villa María del Triunfo, en consecuencia estarían cumpliendo la finalidad de la cesión en uso;

10.4.2 En atención a la petición de la cesión en uso se determina que "la administrada" continuará con la finalidad de Sede institucional, Centro de Capacitación, Talleres productivos y hogar temporal sobre la infraestructura que cuenta "el predio", por lo que no es necesario presentar el proyecto de expediente o plan conceptual y demás requisitos;



11. 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 “la administrada” cumple con los requisitos de forma del procedimiento de cesión en uso;

12. Que, en ese sentido, está Subdirección dispuso continuar con la **etapa de inspección técnica** la cual se llevó a cabo el 22 de agosto de 2019 (primer párrafo del subnumeral 3.5 de “la Directiva”), resultado del cual se emitió la Ficha Técnica N° 1344-2019/SBN-DGPE-SDAPE y panel fotográfico (fojas 78 al 80); en el que se señaló, entre otros, que en “el predio” se viene prestando el uso del local institucional del Centro de Desarrollo Técnico Productivo-CEDETEP, el cual brinda atención integral a madres adolescentes en situación vulnerable hasta los 18 años, la misma que cuenta con todos los servicios básicos (agua, luz, desagüe y teléfono). Asimismo, se encuentra delimitado por un cerco de material noble y distribuido de la siguiente forma: **i)** Primera planta: primer piso, tres aulas de educación inicial y cuna para niños de 3 a 5 años; en el segundo piso, un albergue de 6 habitaciones, sala madre bebé y desarrollo psicomotriz; **ii)** Segunda planta: primer piso, un taller de panadería, almacén de insumos y productos terminados, cocina y almacén de alimentos; en el segundo piso, se encuentra la biblioteca del CEBA y el centro de educación secundaria y primaria; y, **iii)** Tercera planta: primer piso, una sala de recepción, oficina administrativa; en el segundo nivel, un taller de peluquería, diseño y confección textil. Finalmente, se encontró un auditorio de un solo piso, patio de hidroponía, área de juegos infantiles y huertos de cultivo;

13. Que, en atención a lo expuesto en el décimo, décimo primero y decimo segundo considerando de la presente resolución, se tiene que “la administrada” ha cumplido con los requisitos formales del presente procedimiento, además se ha 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 “la administrada”, 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:

13.1 “La administrada” es una Asociación sin fines de lucro de derecho privado dedicada a la investigación, capacitación gratuita de orden técnico, así como a la evaluación, seguimiento y ejecución de proyectos de asistencia social que contribuyan al desarrollo de la comunidad, a nivel local, regional y nacional, en especial a favor de grupos sociales de medianos y escasos recursos económicos de las zonas urbano, marginal y rural, conforme al Asiento A00009 de la partida n.° 03000153 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.° IX – Sede Lima (fojas 75 y 76);

13.2 Asimismo, el predio inscrito en la partida n.° P03256098 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.° IX – Sede Lima y anotado con CUS n.° 39157, constituye un bien de dominio privado del Estado;

13.3 Conforme a lo señalado por “la administrada” en su solicitud la pretensión se sustenta, en la medida que es una Asociación sin fines de lucro cuya misión es promover el desarrollo integral y el ejercicio de los derechos de la niñez y adolescencia en situación de pobreza y vulnerabilidad;

14. Que, en virtud de lo expuesto en el décimo tercero considerando de la presente resolución, está demostrado que “la administrada” cumplió con los requisitos sustantivos para la aprobación de la cesión en uso de “el predio”, el cual debe ser





RESOLUCIÓN N° 1259-2019/SBN-DGPE-SDAPE

otorgada por un **plazo determinado de cinco (5) años** con la finalidad que siga funcionando su sede institucional, centro de capacitación, talleres productivos y hogar temporal;

Respecto de las obligaciones de "la administrada"

15. 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:

- 15.1** 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 102° de "el Reglamento";
- 15.2** Conforme a lo regulado en el segundo párrafo del artículo 107° 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 administrada" deberá remitir anualmente los informes de gestión en torno a "el predio" ante esta Superintendencia;
- 15.3** De igual forma, "la administrada" 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 otorgada⁵, debiendo precisarse que dicha obligación se genera a partir de 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 despacho⁶;

16. 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 **CENTRO DE DESARROLLO TÉCNICO PRODUCTIVO – CEDETEP** "el predio", a fin de continuar con la finalidad de Sede institucional, Centro de Capacitación, Talleres Productivos y Hogar Temporal;

⁵ Conforme al numeral 2.14 de la Directiva n.° 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 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.

⁶ Memorandum n.° 3170-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de agosto de 2019



17. 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;

18. 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 a la finalidad que se viene dando sobre el mismo;

19. 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;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “ROF de la SBN”, Resolución n.º 005-2019/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 2242-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de noviembre de 2019 (fojas 87 al 88).

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **CESIÓN EN USO** a favor del **CENTRO DE DESARROLLO TÉCNICO PRODUCTIVO – CEDETEP**, respecto del área de 4 817,90 m², ubicado en el lote 2, manzana “50G” de la Parcela Villa Poeta II del Pueblo Joven Villa Poeta Jose Gálvez - Parcela “B”, distrito de Villa Maria del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º P03256098 del Registro de Predios de Lima de la Zona Registral n.º IX - Sede Lima, por un periodo de cinco (5) años, para que sea destinado al funcionamiento de su sede institucional, centro de capacitación, talleres productivos y hogar temporal, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: Disponer que el **CENTRO DE DESARROLLO TÉCNICO PRODUCTIVO – CEDETEP** cumpla con las obligaciones descritas en el décimo quinto 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 REÁTEGUI SÁNCHEZ
Subintendencia de Administración del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES