

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



## **RESOLUCIÓN N° 0012-2021/SBN-DGPE**

San Isidro, 25 de enero de 2021

**VISTO:**

El expediente N° 688-2016-SBN-SDAPE que contiene el recurso de apelación, interpuesto por **ROTARY CLUB MIRAFLORES** debidamente representado por Patricia Florinda Barraza Hernando (en adelante “el Administrado”) presenta recurso de apelación contra la Resolución N° 1013-2020/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 23 de noviembre del 2020, por la cual la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante la “SDAPE”) declaró **INADMISIBLE** el recurso de reconsideración interpuesto por **ROTARY CLUB DE MIRAFLORES** contra la Resolución n.º 0599-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de agosto de 2020, que dispuso la **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** por incumplimiento de la finalidad en favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto del predio de 3 473, 15 m2, ubicado en el lote acumulado conformado por los lote 5, 6, 7, 8, 9 y 10 de la manzana B-2, Urbanización Industrial del Artesano, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º 11168555 del Registro de Predios de Lima de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima (en adelante, “el predio”); y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>1</sup> (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento<sup>2</sup> y modificatorias (en adelante “el Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

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

<sup>2</sup> Aprobado con Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 15 de marzo de 2008.

## **ANTECEDENTES**

2. Que, en fecha, 17 de agosto del 2020 la SDAPE emite la Resolución N° 599-2020/SBN-DGPE-SDAPE, por la cual declaro la **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** por incumplimiento de la finalidad en favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto del predio de 3 473, 15 m<sup>2</sup>, ubicado en el lote acumulado conformado por los lote 5, 6, 7, 8, 9 y 10 de la manzana B-2, Urbanización Industrial del Artesano, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º 11168555 del Registro de Predios de Lima de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima.

3. Que, mediante escrito presentado el 14 de setiembre de 2020 (S.I. n.º 14339-2020), “el Administrado” interpuso recurso de reconsideración contra “la Resolución”, señalando como argumento principal que la SDPAE no ha valorado adecuadamente los medios probatorios presentados en sus informes ampliatorios entre otros.

4. Que, en fecha, 23 de noviembre del 2020 la SDAPE emitió la Resolución N° 1013-2020/SBN-DGPE-SDAPE (en adelante “la Resolución”), en la cual dispuso:

“(…)

**SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO ÚNICO:** Declarar **INADMISIBLE** el recurso de reconsideración interpuesto por **ROTARY CLUB DE MIRAFLORES** contra la Resolución n.º 0599-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de agosto de 2020, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente Resolución”.

5. Que, en fecha, 29 de diciembre del 2020 mediante escrito s/n “el Administrado” interpone recurso de apelación (S.I N° 23588-2020 y 23609-2020) contra “la resolución”, bajo los siguientes argumentos que de forma sucinta exponemos:

- Indican que han venido dando cumplimiento cabal a lo señalado en la resolución suprema 141-79-VC-5600 en cuanto se dispuso: “un centro de recreación para los niños y adultos con limitaciones físicas y mentales”. La SDAPE no ha valorado que “el Administrado” culmino con las obras de edificación sobre el “el predio”.
- No se ha valorado que durante varios años se ha venido cumpliendo con las finalidades para el cual fue destinado “el predio”, asimismo se ha hecho una incorrecta interpretación que de los recursos obtenidos por la administración del predio ya que con dicho dinero se ha venido sufragando los gastos del personal médico y administrativo para los fines que fue otorgada la presente.
- La resolución apelada no ha valorado con razonabilidad el que la legislación no proscribe la celebración de contratos y/o convenios para potenciar el uso del bien afectado. Asimismo, no se ha valorado que se ha venido haciendo una rendición de cuentas detallada y transparente en cuanto a la administración del bien.
- La ausencia de coordinación con la SBN sobre los actos jurídicos de administración no puede constituir causal para extinguir el derecho

de uso sobre el predio, ya que con dichos actos se permitió cumplir con los fines antes descritos.

6. Que, mediante Memorando n.º 3772-2020/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 29 de diciembre de 2020, la SDAPE remitió el escrito de apelación con todos los actuados contenidos en el expediente de la referencia.

### **Del recurso de apelación**

7. Que, el artículo 217º del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (TUO de la LPAG), señala que el ejercicio de contradicción se verifica a través de los recursos administrativos, siendo uno de ellos el recurso de apelación, que se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico<sup>3</sup>.

8. Que, el numeral 218.2 del artículo 218 del “TUO de la LPAG”, dispone que los recursos administrativos deben interponerse en el término de quince (15) días perentorios de haber sido notificados y resolverse en el plazo de treinta (30) días.

9. Que, “la Resolución” fue notificado en fecha 04 de diciembre del 2020, bajo puerta, y ha presentado su recurso en fecha 29 de diciembre del 2020, dentro del plazo legal. Por consiguiente, habiéndose formulado la apelación dentro del plazo de Ley, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal “DGPE” resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41 del “ROF de la SBN”.

En tanto, cumplido los requisitos de admisibilidad, se procede a dilucidar lo señalado por “el Administrado”

### **Del procedimiento de extinción de la afectación**

10. Que, mediante Resolución Suprema n.º 141-79-VC-5600 del 21 de junio de 1979 (foja 772), expedida por el Ministerio de Vivienda y Construcción se dispuso afectar en uso en favor de “**el Administrado**” un terreno de **3 475,67 m<sup>2</sup>** para que lo destine a la construcción de un Centro de Recreación para los niños y adultos con limitaciones físicas y mentales. Asimismo, se señaló que el terreno se revertirá al Estado si dentro del término de cinco (5) años no se hubiera aplicado para el fin que se indica, tal como consta inscrito en el asiento D00002 de la partida n.º 11168555 del Registro de Predios de Lima de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima.

11. Que, es preciso señalar que la afectación en uso antes descrita fue aprobada en mérito al marco normativo dispuesto en el artículo 67º del Reglamento de Administración de la Propiedad Fiscal, aprobado por el Decreto Supremo n.º 025-78-VC<sup>4</sup>, que estableció la figura jurídica de afectación en uso de predios estatales; *“las afectaciones en uso de propiedad inmobiliaria Fiscal, se otorgarán a favor de las reparticiones del Estado y de los Concejos Municipales para el funcionamiento de sus dependencias, y/o a favor de instituciones particulares que desempeñen una labor que signifique una colaboración con las funciones del Estado”*.

<sup>3</sup> Artículo 220º del TUO de la LPAG – Recurso de Apelación.

<sup>4</sup> Publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 22 de mayo de 1978

**12.** Que, posteriormente, a través de la Resolución n.º 081-2007/SBN-GO-JAD de 25 de junio de 2007 (fojas 773 y 774), expedida por el jefe (e) de Adjudicaciones de la Superintendencia de Bienes Nacionales se modificó la Resolución Suprema n.º 141-79-VC-5600, que otorgó la afectación en uso en favor de “el afectatario” aprobándose el reajuste del área de **3 473, 15 m<sup>2</sup>** para que lo destine al funcionamiento del Centro de Recreación para Discapacitados y Policlínico. Asimismo, se estableció que la afectación en uso otorgada se encuentra sujeta a las causales de desafectación estipuladas en el artículo 96º del Decreto Supremo n.º 154-2001-EF y sus modificatorias. Tal como consta inscrito en el asiento D00003 de la partida n.º 11168555 del Registro de Predios de Lima de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima.7.

**13.** Que, cabe precisar, que la citada Resolución modificatoria fue otorgada en virtud del marco normativo dispuesto en el artículo 78º del Decreto Supremo n.º 154-2001-EF, “Reglamento General de Procedimientos Administrativos de los Bienes de Propiedad Estatal” y sus modificatorias, que estableció 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”*. Que, es preciso indicar que Decreto Supremo n.º 154-2001-EF antes mencionado fue derogado por la Primera Disposición Complementaria Derogatoria del Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA<sup>6</sup> actual reglamento del “TUO de la Ley”.

**14.** Que, la Segunda Disposición Complementaria Final del “TUO de la Ley” prescribe que “la SBN” está facultada para expedir resoluciones declarando la extinción de la afectación o de la cesión en uso, extinción de la designación o de la reserva sobre las transferencias de dominio, afectaciones, cesiones en uso, u otras formas de designación, asignación, afectación o reserva de predios estatales aprobadas inclusive antes de la entrada en vigencia de la presente Ley, que no hayan cumplido con la finalidad asignada, independientemente del dispositivo, acto o nivel jerárquico con el cual hayan sido otorgados”, concordante con ello tenemos que el artículo 104º de “el Reglamento” establece que las afectaciones en uso declaradas por leyes especiales en las que no exista indicación expresa de la finalidad ni plazo, se adecuarán a las estipulaciones del Subcapítulo XV del Capítulo IV del Título III del citado marco legal.

**15.** Que, el procedimiento administrativo de extinción de la afectación en uso, se encuentra regulado en el numeral 3.12) y siguientes de Directiva n.º 005-2011/SBN y sus modificaciones, 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 “la Directiva”), en concordancia con la Directiva n.º 001-2018/SBN, denominada “Disposiciones para la Supervisión de Bienes Inmuebles Estatales” y su modificatoria (en adelante “Directiva de Supervisión”), que derogó la Directiva n.º 003-2016/SBN.

**16.** Que, el numeral 3.12) de “la Directiva”, señala que el inicio del procedimiento administrativo de extinción de la afectación en uso, se produce con la inspección técnica intempestiva que la entidad propietaria o administradora del predio, a través de la unidad orgánica competente, efectúa sobre el predio afectado en uso 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 fue afectado. Tratándose de predios del Estado bajo administración de la SBN, el procedimiento para la extinción de la afectación en uso está a cargo de la SDS, se inicia cuando

<sup>5</sup> Publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 18 de julio de 2001

<sup>6</sup> Publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 15 de marzo de 2008

recibe el Informe de Supervisión de la SDS; con excepción de la extinción por la causal de renuncia, el cual constituye un procedimiento que inicia a pedido de parte.

17. Que, las causales de extinción se encuentran reguladas en el artículo 105° de “el Reglamento” y desarrolladas en el numeral 3.13) de “la Directiva”, tales como: **a) incumplimiento y/o desnaturalización de su finalidad**; b) renuncia a la afectación en uso; **c)** extinción de la entidad afectataria; **d)** destrucción del bien; **e)** consolidación de dominio; **f)** cese de la finalidad y **g)** otras que se determinen por norma expresa. A ello, se debe agregar, aquellas obligaciones que emanan del título de afectación en uso (acto administrativo).

### **Sobre los argumentos de “el Administrado”**

18. Que, señala “el Administrado” que ha venido cumpliendo con los fines para lo cual fue afectado el predio, al respecto. La Subdirección de Supervisión llevó a cabo una supervisión de acto (afectación en uso), para ello inspeccionó “el predio” el 15 de octubre de 2013 a efectos de determinar si “el afectatario” cumple con la finalidad para el cual se le otorgó “el predio”; producto de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica n.° 1034-2013/SBN-DGPE-SDS del 25 de octubre de 2013 (foja 7), panel fotográfico (fojas 8 y 9) y plano diagnóstico y ubicación (foja 10) es preciso señalar que en la inspección inopinada se verificó lo siguiente:

*“Efectuada la inspección ocular de campo encontramos que sobre el predio existe un complejo deportivo, así como un consultorio de medicina física y rehabilitación. Ambos poseen accesos independientes. Respecto al complejo deportivo, este cuenta con 2 canchas de Grass Sintético, SSHH, Of. Administración, un Kiosko con sillas y toldo y una losa de cemento que sirve como estacionamiento, el complejo es denominado “ENTREPELOTAS CLUB” y según se pudo apreciar funcionaría una escuela de fútbol dirigida por el futbolista “Julinho”. Respecto al consultorio médico este es de material noble, de un piso, no se ingresó al mismo por encontrarse cerrado. Este ocuparía un 30% del área total”.*

19. Que, asimismo, el 11 de noviembre de 2013, la Subdirección de Supervisión llevó a cabo una segunda inspección a “el predio” en coordinación con el “afectatario” a efectos de determinar si viene cumpliendo con la finalidad para el cual se le otorgó “el predio”; producto de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica n.° 1482-2013/SBN-DGPE-SDS del 16 de diciembre de 2013 (foja 109), panel fotográfico (fojas 110 y 111), es preciso señalar que en la inspección se verificó lo siguiente:

- 1.- El predio se encuentra en zona consolidada, con todos los servicios básicos de infraestructura.
- 2.- Durante la inspección se constata que el predio es de material noble, usado por Rotary Club de Miraflores. En el policlínico viene funcionando, recepción, área odontológica, medicina general, medicina física, etc., una losa de concreto de fútbol, básquet, servicios higiénicos (usado por personas discapacitadas)
- 3.- Dos canchas de fútbol de Grass sintético administrada por terceros, cuenta con un área de servicios higiénicos, área administrativa, ocupa el 40 % del área afectada en uso.

20. Que, en atención a las inspecciones técnicas realizadas a “el predio” el 15 de octubre y el 11 de noviembre de 2013 descritas en el décimo cuarto y décimo séptimo considerando de la presente resolución respectivamente, la Subdirección de Supervisión de esta

Superintendencia, elaboró el Informe n.º 1012-2013/SBN-DGPE-SDS del 16 de diciembre de 2013 (fojas 112 y 113), en el que concluyó que “el predio” viene siendo utilizado para actividades deportivas, así como campañas médicas de los discapacitados y de personas de bajos recursos económicos, dejando constancia que en un 40% del área afectada (las 02 canchas de grass sintético) son administradas por un tercero (ENTREPELOTAS), por lo que estaría incumpliendo parcialmente con la finalidad asignada mediante Resolución n.º 081-2007/SBN-GO-JAD, incurriendo en causal de extinción parcial de la afectación en uso descrita en el literal a) del décimo tercer considerando de la presente resolución.

**21.** Que, estando a lo señalado se tiene que desde las inspecciones realizadas que se señalan en el punto anterior “el Administrado” tenía conocimiento pleno de que la administración por parte de terceros, constituía causal de extinción de la afectación en uso.

**22.** Que, la SDAPE mediante Oficio n.º 1874-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de mayo de 2014 (foja 142), indicó a “el afectatario”, entre otros, que debió comunicar a la SBN el convenio privado de cooperación suscrito con la empresa “GCMM S.A.C.”, así como dar cuenta de todos los recursos adquiridos y la disposición de los mismos; toda vez que, el Estado es el titular de “el predio”. Asimismo, solicitó a “el afectatario” presentar documentación que sustenté fehacientemente los informes de Balance Contables de Ingresos y Egresos de los periodos 2008, 2009, 2010, 2011, 2012 y 2013 que permitan acreditar el óptimo funcionamiento del Centro de Recreación y Policlínico en beneficio de las personas con discapacidad, para lo cual se le otorgó (15) quince días hábiles computados al día siguiente de la notificación.

**23.** Que, en respuesta a lo solicitado, mediante escrito recepcionado el 20 de junio de 2014 (foja 143 al 146 [S.I. n.º 13068-2014]), “el afectatario” representado por su presidente, César Rodrigo Rodríguez Otiniano, señaló, entre otros:

“(…)

**22.2** Indica, que en el 2008 otorgaron derecho de uso de manera excepcional y temporal sobre el “el predio” al amparo de lo dispuesto en el numeral 2.15 de la Directiva 005-2011/SBN aprobada por la Resolución n.º 050-2011, por ello celebró un convenio de Cooperación con la empresa GCMM con la finalidad de obtener recursos destinados exclusivamente al mantenimiento, pago de los técnicos y profesionales deportivos, movilidad de las diferentes delegaciones que solicitan las canchas deportivas y refrigerio para todos los participantes, pago de los profesionales de la salud que dan atención a los miembros de las diferentes instituciones benéficas que le solicitan su apoyo, pago de consumo de luz eléctrica, agua potable, impuestos; no existiendo ningún afán lucrativo de “el afectatario” ni de la entidad cooperante, con lo que se demuestra el funcionamiento permanente del Policlínico y alternativamente del Centro de Recreación, hechos que no contravienen la citada norma.

**22.3** Asimismo, señaló que la norma antes descrita, le permite de manera excepcional y temporal otorgar el derecho de uso sobre “el predio” afectado a su favor; en consecuencia, su institución no ha contravenido el Art. 1 de la Resolución Suprema n.º 141-790-VC-5600; lo que ha existido es la omisión involuntaria de no poner en conocimiento el convenio suscrito al titular de “el predio” es decir a la Superintendencia de Bienes Nacionales.

**22.4** Además, **informó que progresivamente están procediendo a asumir la administración y conducción total de “el predio” afectado a**

*su favor con la finalidad de no perjudicar a la población beneficiada por más de 35 años.” (negrita y subrayado nuestro).*

**24.** Que, la SDAPE con Memorándum n.º 00043-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 6 de enero de 2020 (foja 823), precisado con el Memorándum n.º 00086-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de enero de 2020 (foja 824), se solicitó a la Subdirección de Supervisión que programe con carácter de urgente la realización de las acciones de supervisión correspondientes a “el predio”.

**25.** Que, profesionales de la Subdirección de Supervisión el 9 de enero de 2020, procedieron a realizar una nueva inspección técnica inopinada a “el predio” producto de ello se emitió la Ficha Técnica n.º 002-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de enero de 2020 (foja 833 y 834), panel fotográfico (foja 835 al 839), Acta de Inspección n.º 014-2019/SBN-DGPE-SDS (foja 840 al 841), plano de diagnóstico n.º 056-2020/ SBN-DGPE-SDS (foja 842) que sustenta a su vez el Informe de Brigada n.º 031-2020/SBN-DGPE-SDS del 19 de febrero de 2020 (foja 827 al 832) en el que señala que “el afectatario” no vendría cumpliendo con destinar “el predio” a la finalidad establecida en el artículo 1 de la Resolución n.º 081-2007/SBN-GO-JAD, de lo que se advierte que “el afectatario” habría incurrido en la causal de extinción de la afectación en uso descrita en el literal a) del décimo tercer considerando de la presente resolución, toda vez que en la inspección inopinada se verificó lo siguiente:

*“(…)*

*1.- Un área ocupada por el Policlínico del Rotary Club de Miraflores, delimitado por un cerco de fierro con mallas metálicas en cuyo interior existen edificaciones de un piso de material noble de regular estado de conservación con todos los servicios básicos, con ambientes destinados al uso de oficinas administrativas, servicios higiénicos, consultorio odontológico, terapia física y depósitos, en el momento de inspección sólo se ubicó al Sr. Abelino García Navarro con DNI n.º 09318790, quien se identificó como vigilante del Rotary Club de Miraflores, mostrándonos todos los ambientes antes descritos. Asimismo, manifestó que el Policlínico no vienen funcionando por más de dos (2) años y que a partir de febrero comenzaría la remodelación de los ambientes antes descritos para su funcionamiento.*

*2- Un área ocupada por edificaciones de uno (01) y dos (02) pisos de material noble en regular estado de conservación con todos los servicios básicos, con el uso de servicios higiénicos, vestuario, oficina administrativa y cafetería denominada “Bar de Copas”, también se pudo apreciar una losa de concreto con el uso de estacionamiento y parte de la cafetería con sillas y mesas, dos (02) campos deportivos de grass sintéticos, implementados con dos arcos de fierro, 03 postes de concreto con luminarias y cercados con tubos de fierro con mallas de nailon que en la parte superior tienen instalados luminarias, en el momento de la inspección se apersonó el Sr. Carlos Montejo Juárez, con DNI 02646366 quien se identificó como administrador de la empresa Pase de Gol S.A.C., mostrándonos todos los ambientes e instalaciones descritos anteriormente y asimismo manifestó que la referida empresa es la que administra y alquila los campos deportivos a particulares y empresas para eventos deportivos y campeonatos a razón de S/. 80,00 por hora en el día y S/. 120.00 soles por hora en la noche; no obstante, indicó que los recibos*

*que otorgan por el alquiler de los campos deportivos son emitidos a nombre del Rotary Club de Miraflores, asimismo, los días martes y viernes dos (02) horas por día realizan actividades para los niños con alguna discapacidad o que se encuentran en estado de abandono.*

*Cabe resaltar que, en la parte superior del cerco perimétrico, cerca del ingreso principal (portón de metal) se pudo observar un letrero publicitario el cual ofrece los servicios de alquiler de los campos deportivos que incluye estacionamiento privado, camerinos y cafetería, observándose además en la parte inferior del letrero que la empresa Pase de Gol S.A.C. sería la que ofrece dichos servicios. (...)*

**26.** Que, con base a lo expuesto, se tiene que “el Administrado” no ha venido administrando en el tiempo “el predio”. Por otro lado, señala también el recurrente que no se ha valorado que se ha entregado dicha administración a un tercero a fin de potenciar y obtener recursos que permitan un mejor aprovechamiento del bien ello con base al amparo de lo dispuesto en el numeral 2.15 de la Directiva 005-2011/SBN aprobada por la Resolución n.º 050-2011.

**27.** Que, es preciso señalar que “el Administrado” según el título de afectación en uso otorgado no estaba autorizado a otorgar a favor de otras personas naturales o jurídicas el uso de “el predio” ya sea parcial o total, es decir el cumplimiento de la finalidad de la afectación en uso, la administración, conservación, mantenimiento y otras obligaciones inherentes a la afectación en uso correspondía directa y exclusivamente a este.

**28.** Que, “el Administrado” tenía pleno conocimiento que la afectación en uso otorgada estaba sujeta a causales de desafectación (entiéndase extinción de la afectación en uso) conforme lo dispuesto en la Resolución n.º 081-2007/SBN-GO-JAD de 25 de junio de 2007. La finalidad de la afectación en uso es de carácter exclusivo, permanente, diario, constante, **de ejecución continua**; es decir debe ser destinado para la finalidad para lo cual fue afectado; no está permitido cumplir con la finalidad unos días sí y otros no o sólo en un horario establecido.

**29.** Que, por otro lado, el derecho de uso, sólo es potestad de las entidades públicas a cargo del bien que pueden otorgar de forma excepcional y temporal conforme lo establece el numeral 2.15 de “la Directiva” que estipula: “*Las entidades afectatarias pueden de manera excepcional y temporal otorgar el derecho de uso sobre los predios afectados a su favor, a fin de obtener recurso que deben ser destinados exclusivamente al mantenimiento y conservación del bien a su cargo, a la mejora del servicio*”. En concordancia con lo estipulado en el artículo 47º de “el Reglamento” que dice: “*Del mantenimiento y conservación Excepcional y temporalmente, las entidades públicas están facultadas para otorgar el derecho de uso que permitan obtener recursos que serán destinados exclusivamente al mantenimiento y conservación del bien a su cargo, a la mejora del servicio o al pago de los tributos que correspondan, comunicando a la SBN o a los Gobiernos Regionales según sus respectivas competencias*”. (El subrayado es nuestro)

**30.** Que, en ese sentido, la Subdirección de Normas y Capacitación emitió el Informe n.º 142-2017/SBN-DNR-SDNC del 28 de setiembre de 2017 (fojas 811 al 813), donde concluyó, entre otros, lo siguiente:

*(...)*

*4.5 El otorgamiento del derecho de uso, regulado por el artículo 47º del Reglamento de la Ley n.º 29151, concordante con el subnumeral 2.15 de la Directiva n.º 005-2011/SBN, es potestad de las entidades públicas a cargo del bien; asimismo, no es factible su aplicación supletoria para el*

caso de la cesión en uso, **en tanto que la potestad de otorgar el derecho de uso no ha sido conferido a favor de un particular** (la cual presupone la existencia de un bien de dominio privado).

4.6 El plazo de vigencia del derecho de uso ha sido determinado por la legislación pertinente como temporal, de lo cual se infiere que se trata de un plazo determinado. Corresponde a la entidad responsable establecer su período de vigencia atendiendo a la actividad o proyecto que se pretende ejecutar sobre el bien, sin que ello signifique la desnaturalización de la finalidad establecida al bien y la naturaleza excepcional y temporal del derecho otorgado.” (subrayado y negrita nuestro).

31. Que, por otro lado, se verificó en la partida de “el predio” que la fábrica que existe sobre este, se terminó de construir en el 1984, regularizando dicha fabrica ante SUNARP en el año 2002; por lo que, cumplió con la obligación estipulada en la Resolución Suprema n.º 141-79-VC-5600; pero, no es menos cierto que en el 2007 mediante Resolución n.º 081-2007/SBN-GO-JAD se modificó la finalidad de la afectación en uso debiendo destinar “el predio” para el **funcionamiento del Centro de Recreación para Discapacitados y Policlínico.**

32. Que, de las inspecciones realizadas, se observó que el Policlínico no se evidenció que vendría funcionando, ni personal médico, ni asistentes ni otros profesionales y según lo manifestado por el vigilante el Sr. Abelino García Navarro, el Policlínico no funcionaría por más de dos (2) años. Por ello, “el afectatario” señaló que se encuentra bajo suspensión temporal de atención al Policlínico, indicó que se vieron obligados a ello, dado que la Municipalidad de Ate, cambio de zonificación de la jurisdicción donde se ubica “el predio”, siendo competente la Municipalidad de Lima Metropolitana, trámite que están para iniciar una vez que se cuente con los requisitos exigidos.

33. Que, revisado los actuados administrativos, no se encuentra documento con el cual “el Administrado” haya comenzado trámites para obtener dicho cambio de zonificación u otro que pueda acreditar acciones sobre dicha situación.

34. Que, con base a todo lo señalado, es menester indicar que las obligaciones sobre “el predio” son permanentes en el tiempo, dado que “el Administrado” es una asociación de derecho civil privado, no puede otorgar derechos de uso sobre “el predio” a terceros, con lo cual desnaturaliza e incumple con las obligaciones otorgadas en la afectación.

35. Que, la valoración de las pruebas aportadas por “el Administrado” deben conducir a aclarar la situación sobre “el predio” y si se viene cumpliendo con los fines para el cual fue otorgado, cabe destacar que este ente administrativo debe valorar dichas pruebas dentro del marco de la legalidad, ya que la decisión que adopte debe estar conforme a ley, ello en virtud del principio de legalidad, **debiendo entenderse que la legalidad del acto administrativo está en función del tipo de norma legal que le sirva de sustento.** Ya que el otorgamiento de derechos o sanciones, no quedan al libre albedrío del ente administrativo, si no que su actuación y valoración será con base a la norma que le permita dicha actuación.

36. Que, por consecuencia, de los actuados administrativos se tiene que “el Administrado” no contaba con facultades para otorgar el derecho de uso sobre una parte de “el predio”, asimismo a la fecha no viene realizando actuaciones que conduzcan al cumplimiento de la finalidad (funcionamiento de policlínico) de los actuados administrativos no se advierte documento que desestime las razones expuestas por la SDAPE en “la Resolución”, por consecuencia, corresponde ratificar lo señalado en la resolución apelada.

**37.** Que, bajo ese contexto, la emisión de “la Resolución” no tiene vicios que acarren su nulidad, o que la tornen ineficaz ya que la declaración de nulidad del acto administrativo se dará cuando este adolezca de cualquiera de sus requisitos esenciales o requisitos de validez: autoridad competente, objeto o contenido legal, finalidad pública, motivación adecuada y procedimiento regular previsto por la ley. Las causales de nulidad se encuentran establecidas en el artículo 10<sup>7</sup> del “TUO de la LPAG”, se observa que estas **son siempre originarias y no sobrevenidas**, es decir, deben presentarse al momento de la emisión del acto administrativo, situación que no se presenta en “la Resolución”.

De conformidad con lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias y al Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y

#### **SE RESUELVE:**

**Artículo Primero.** - Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por **ROTARY CLUB MIRAFLORES** debidamente representado por Patricia Florinda Barraza Hernando contra la Resolución N° 1013-2020/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 23 de noviembre del 2020, emitida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, dándose por agotada la vía administrativa.

**Artículo Segundo.** – **REMITIR** copia de la presente resolución a la Procuraduría Pública a fin que dentro de sus facultades cumpla con lo señalado en el artículo segundo de la Resolución N.º 0599-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de agosto de 2020.

**Regístrese y comuníquese.** -

**VISADO POR:**

**Especialista Legal**

**FIRMADO POR:**

**Director De Gestión Del Patrimonio Estatal**

---

#### **<sup>7</sup> Artículo 10.- Causales de nulidad**

Son vicios del acto administrativo, que causan su nulidad de pleno derecho, los siguientes:

1. La contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias. 2. El defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto a que se refiere el artículo 14. 3. Los actos expresos o los que resulten como consecuencia de la aprobación automática o por silencio administrativo positivo, por los que se adquiere facultades, o derechos, cuando son contrarios al ordenamiento jurídico, o cuando no se cumplen con los requisitos, documentación o tramites esenciales para su adquisición. 4. Los actos administrativos que sean constitutivos de infracción penal, o que se dicten como consecuencia de la misma.

## **INFORME PERSONAL N° 00006-2021/SBN-DGPE-JACV**

PARA : **VICTOR HUGO RODRIGUEZ MENDOZA**  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **JOSE ANTONIO CARDENAS VALDEZ**  
Especialista legal de la DGPE

ASUNTO : Recurso de apelación interpuesto por la ROTARY CLUB MIRAFLORES contra la Resolución N° 1013-2020/SBN-DGPE-SDAPE.

REFERENCIA : a) Solicitud de Ingreso N° 23588-2020  
b) Solicitud de Ingreso N° 23609-2020  
c) Expediente N° 688-2016-SBN-SDAPE

FECHA : San Isidro, 25 de enero del 2021

---

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), por el cual, **ROTARY CLUB MIRAFLORES** debidamente representado por Patricia Florinda Barraza Hernando (en adelante "el Administrado") presenta recurso de apelación contra la Resolución N° 1013-2020/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 23 de noviembre del 2020, por la cual la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante la "SDAPE") declaro **INADMISIBLE** el recurso de reconsideración interpuesto por **ROTARY CLUB DE MIRAFLORES** contra la Resolución n.º 0599-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de agosto de 2020, que dispuso la **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** por incumplimiento de la finalidad en favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto del predio de 3 473, 15 m2, ubicado en el lote acumulado conformado por los lote 5, 6, 7, 8, 9 y 10 de la manzana B-2, Urbanización Industrial del Artesano, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º 11168555 del Registro de Predios de Lima de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima (en adelante, "el predio").

Al respecto, informo lo siguiente:

### **I. ANTECEDENTES:**

- 1.1. La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>1</sup> (en adelante "TUO de la Ley"), su Reglamento<sup>2</sup> y modificatorias (en adelante "el Reglamento"); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.
- 1.2. De conformidad con lo dispuesto por los artículos 43 y 44 del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE) es el órgano competente para sustentar y aprobar los actos de

---

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

<sup>2</sup> Aprobado con Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 15 de marzo de 2008.

administración de los predios estatales bajo competencia de la SBN, procurando una eficiente gestión y racionalizando su uso y valor.

- 1.3. En fecha, 17 de agosto del 2020 la SDAPE emite la Resolución N° 599-2020/SBN-DGPE-SDAPE, por la cual declaro la **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** por incumplimiento de la finalidad en favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto del predio de 3 473, 15 m2, ubicado en el lote acumulado conformado por los lote 5, 6, 7, 8, 9 y 10 de la manzana B-2, Urbanización Industrial del Artesano, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º 11168555 del Registro de Predios de Lima de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima.
- 1.4. Mediante escrito presentado el 14 de setiembre de 2020 (S.I. n.º 14339-2020), “el Administrado” interpuso recurso de reconsideración contra “la Resolución”, señalando como argumento principal que la SDPAE no ha valorado adecuadamente los medios probatorios presentados en sus informes ampliatorios entre otros.
- 1.5. En fecha, 23 de noviembre del 2020 la SDAPE emitió la Resolución N° 1013-2020/SBN-DGPE-SDAPE (en adelante “la Resolución”), en la cual dispuso:

“(…)

**SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO ÚNICO:** Declarar **INADMISIBLE** el recurso de reconsideración interpuesto por **ROTARY CLUB DE MIRAFLORES** contra la Resolución n.º 0599-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de agosto de 2020, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente Resolución”.

- 1.6. En fecha, 29 de diciembre del 2020 mediante escrito s/n “el Administrado” interpone recurso de apelación (S.I N° 23588-2020 y 23609-2020) contra “la resolución”, bajo los siguientes argumentos que de forma sucinta exponemos:
  - Indican que han venido dando cumplimiento cabal a lo señalado en la resolución suprema 141-79-VC-5600 en cuanto se dispuso: “un centro de recreación para los niños y adultos con limitaciones físicas y mentales”. La SDAPE no ha valorado que “el Administrado” culminó con las obras de edificación sobre el “el predio”.
  - No se ha valorado que durante varios años se ha venido cumpliendo con las finalidades para el cual fue destinado “el predio”, asimismo se ha hecho una incorrecta interpretación que de los recursos obtenidos por la administración del predio ya que con dicho dinero se ha venido sufragando los gastos del personal médico y administrativo para los fines que fue otorgada la presente.
  - La resolución apelada no ha valorado con razonabilidad el que la legislación no proscribe la celebración de contratos y/o convenios para potenciar el uso del bien afectado. Asimismo, no se ha valorado que se ha venido haciendo una rendición de cuentas detallada y transparente en cuanto a la administración del bien.
  - La ausencia de coordinación con la SBN sobre los actos jurídicos

de administración no puede constituir causal para extinguir el derecho de uso sobre el predio, ya que con dichos actos se permitió cumplir con los fines antes descritos.

- 1.7. Mediante Memorando n.º 3772-2020/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 29 de diciembre de 2020, la SDAPE remitió el escrito de apelación con todos los actuados contenidos en el expediente de la referencia.

## II. ANÁLISIS:

- 2.1 El artículo 217º del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (TUO de la LPAG), señala que el ejercicio de contradicción se verifica a través de los recursos administrativos, siendo uno de ellos el recurso de apelación, que se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico<sup>3</sup>.
- 2.1 Con base a lo señalado, es menester verificar los requisitos de admisibilidad del escrito, previstos en el artículo 221º del “T.U.O de la LPAG” que señala: “*El escrito del recurso deberá señalar el acto del que se recurre y cumplirá los demás requisitos previstos en el artículo 124º de la presente Ley*”. El numeral 218.2 del artículo 218º del TUO de la LPAG, dispone que en el término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días.
- 2.2 Se tiene, que “el Administrado” fue notificado con “la Resolución” en fecha 04 de diciembre del 2020, bajo puerta, y ha presentado su recurso en fecha 29 de diciembre del 2020, dentro del plazo legal. Por consecuencia, y habiéndose observado que el escrito cumple con los requisitos exigidos por ley y habiendo sido presentado en el plazo correspondiente, debe de resolverse su escrito de apelación, por ello corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal “DGPE” resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41 del “ROF de la SBN”.
- 2.3 Se tiene, que el recurso de Apelación: “*(...) Busca obtener un segundo parecer jurídico de la Administración Pública sobre los mismos hechos y evidencias, no requiere nueva prueba, pues se trata fundamentalmente de una revisión integral del procedimiento desde una perspectiva fundamentalmente de puro derecho*”<sup>4</sup>.

### **Del procedimiento de extinción.**

- 2.4 Mediante Resolución Suprema n.º 141-79-VC-5600 del 21 de junio de 1979 (foja 772), expedida por el Ministerio de Vivienda y Construcción se dispuso afectar en uso en favor de “**el Administrado**” un terreno de **3 475,67 m<sup>2</sup>** para que lo destine a la construcción de un Centro de Recreación para los niños y adultos con limitaciones físicas y mentales. Asimismo, se señaló que el terreno se revertirá al Estado si dentro del término de cinco (5) años no se hubiera aplicado para el fin que se indica, tal como consta inscrito en el asiento

<sup>3</sup> Artículo 220º del TUO de la LPAG – Recurso de Apelación.

<sup>4</sup> **MORÓN URBINA, Juan Carlos.** Comentarios a la Ley del procedimiento Administrativo General. 12va Edición, Tomo II, Página 183

D00002 de la partida n.º 11168555 del Registro de Predios de Lima de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima.

- 2.5 Es preciso señalar que la afectación en uso antes descrita fue aprobada en mérito al marco normativo dispuesto en el artículo 67º del Reglamento de Administración de la Propiedad Fiscal, aprobado por el Decreto Supremo n.º 025-78-VC<sup>5</sup>, que estableció la figura jurídica de afectación en uso de predios estatales; *“las afectaciones en uso de propiedad inmobiliaria Fiscal, se otorgarán a favor de las reparticiones del Estado y de los Concejos Municipales para el funcionamiento de sus dependencias, y/o a favor de instituciones particulares que desempeñen una labor que signifique una colaboración con las funciones del Estado”*.
- 2.6 Posteriormente, a través de la Resolución n.º 081-2007/SBN-GO-JAD de 25 de junio de 2007 (fojas 773 y 774), expedida por el jefe (e) de Adjudicaciones de la Superintendencia de Bienes Nacionales se modificó la Resolución Suprema n.º 141-79-VC-5600, que otorgó la afectación en uso en favor de “el afectatario” aprobándose el reajuste del área de **3 473, 15 m<sup>2</sup>** para que lo destine al funcionamiento del Centro de Recreación para Discapacitados y Policlínico. Asimismo, se estableció que la afectación en uso otorgada se encuentra sujeta a las causales de desafectación estipuladas en el artículo 96º del Decreto Supremo n.º 154-2001-EF y sus modificatorias. Tal como consta inscrito en el asiento D00003 de la partida n.º 11168555 del Registro de Predios de Lima de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima.<sup>7</sup>
- 2.7 Cabe precisar, que la citada Resolución modificatoria fue otorgada en virtud del marco normativo dispuesto en el artículo 78º del Decreto Supremo n.º 154-2001-EF, “Reglamento General de Procedimientos Administrativos de los Bienes de Propiedad Estatal<sup>6</sup>” y sus modificatorias, que estableció 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”*. Que, es preciso indicar que Decreto Supremo n.º 154-2001-EF antes mencionado fue derogado por la Primera Disposición Complementaria Derogatoria del Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA<sup>7</sup> actual reglamento del “TUO de la Ley”.
- 2.8 La Segunda Disposición Complementaria Final del “TUO de la Ley” prescribe que “la SBN” está facultada para expedir resoluciones declarando la extinción de la afectación o de la cesión en uso, extinción de la designación o de la reserva sobre las transferencias de dominio, afectaciones, cesiones en uso, u otras formas de designación, asignación, afectación o reserva de predios estatales aprobadas inclusive antes de la entrada en vigencia de la presente Ley, que no hayan cumplido con la finalidad asignada, independientemente del dispositivo, acto o nivel jerárquico con el cual hayan sido otorgados”, concordante con ello tenemos que el artículo 104º de “el Reglamento” establece que las afectaciones en uso declaradas por leyes especiales en las que no exista indicación expresa de la finalidad ni plazo, se adecuarán a las estipulaciones del Subcapítulo XV del Capítulo IV del Título III del citado marco legal.
- 2.9 El procedimiento administrativo de extinción de la afectación en uso, se

<sup>5</sup> Publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 22 de mayo de 1978

<sup>6</sup> Publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 18 de julio de 2001

<sup>7</sup> Publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 15 de marzo de 2008

encuentra regulado en el numeral 3.12) y siguientes de Directiva n.º 005-2011/SBN y sus modificaciones, 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 “la Directiva”), en concordancia con la Directiva n.º 001-2018/SBN, denominada “Disposiciones para la Supervisión de Bienes Inmuebles Estatales” y su modificatoria (en adelante “Directiva de Supervisión”), que derogó la Directiva n.º 003-2016/SBN.

- 2.10 El numeral 3.12) de “la Directiva”, señala que el inicio del procedimiento administrativo de extinción de la afectación en uso, se produce con la inspección técnica intempestiva que la entidad propietaria o administradora del predio, a través de la unidad orgánica competente, efectúa sobre el predio afectado en uso 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 fue afectado. Tratándose de predios del Estado bajo administración de la SBN, el procedimiento para la extinción de la afectación en uso está a cargo de la SDS, se inicia cuando recibe el Informe de Supervisión de la SDS; con excepción de la extinción por la causal de renuncia, el cual constituye un procedimiento que inicia a pedido de parte.
- 2.11 Las causales de extinción se encuentran reguladas en el artículo 105º de “el Reglamento” y desarrolladas en el numeral 3.13) de “la Directiva”, tales como: **a) incumplimiento y/o desnaturalización de su finalidad;** b) renuncia a la afectación en uso; **c)** extinción de la entidad afectataria; **d)** destrucción del bien; **e)** consolidación de dominio; **f)** cese de la finalidad y **g)** otras que se determinen por norma expresa. A ello, se debe agregar, aquellas obligaciones que emanan del título de afectación en uso (acto administrativo).

### Sobre los argumentos de “el Administrado”

- 2.12 Señala “el Administrado” que ha venido cumpliendo con los fines para lo cual fue afectado el predio, al respecto. La Subdirección de Supervisión llevó a cabo una supervisión de acto (afectación en uso), para ello inspeccionó “el predio” el 15 de octubre de 2013 a efectos de determinar si “el afectatario” cumple con la finalidad para el cual se le otorgó “el predio”; producto de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica n.º 1034-2013/SBN-DGPE-SDS del 25 de octubre de 2013 (foja 7), panel fotográfico (fojas 8 y 9) y plano diagnóstico y ubicación (foja 10) es preciso señalar que en la inspección inopinada se verificó lo siguiente:

*“Efectuada la inspección ocular de campo encontramos que sobre el predio existe un complejo deportivo, así como un consultorio de medicina física y rehabilitación. Ambos poseen accesos independientes. Respecto al complejo deportivo, este cuenta con 2 canchas de Grass Sintético, SSHH, Of. Administración, un Kiosko con sillas y toldo y una losa de cemento que sirve como estacionamiento, el complejo es denominado “ENTREPELOTAS CLUB” y según se pudo apreciar funcionaría una escuela de fútbol dirigida por el futbolista “Julinho”. Respecto al consultorio médico este es de material noble, de un piso, no se ingresó al mismo por encontrarse cerrado. Este ocuparía un 30% del área total”.*

- 2.13 Asimismo, el 11 de noviembre de 2013, la Subdirección de Supervisión llevó a cabo una segunda inspección a “el predio” en coordinación con el “afectatario” a efectos de determinar si viene cumpliendo con la finalidad

para el cual se le otorgó “el predio”; producto de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica n.º 1482-2013/SBN-DGPE-SDS del 16 de diciembre de 2013 (foja 109), panel fotográfico (fojas 110 y 111), es preciso señalar que en la inspección se verificó lo siguiente:

- 1.- *El predio se encuentra en zona consolidada, con todos los servicios básicos de infraestructura.*
- 2.- *Durante la inspección se constata que el predio es de material noble, usado por Rotary Club de Miraflores. En el policlínico viene funcionando, recepción, área odontológica, medicina general, medicina física, etc., una loza de concreto de fútbol, básquet, servicios higiénicos (usado por personas discapacitadas)*
- 3.- *Dos canchas de fútbol de Grass sintético administrada por terceros, cuenta con un área de servicios higiénicos, área administrativa, ocupa el 40 % del área afectada en uso.*

- 2.14 En atención a las inspecciones técnicas realizadas a “el predio” el 15 de octubre y el 11 de noviembre de 2013 descritas en el décimo cuarto y décimo séptimo considerando de la presente resolución respectivamente, la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, elaboró el Informe n.º 1012-2013/SBN-DGPE-SDS del 16 de diciembre de 2013 (fojas 112 y 113), en el que concluyó que “el predio” viene siendo utilizado para actividades deportivas, así como campañas médicas de los discapacitados y de personas de bajos recursos económicos, dejando constancia que en un 40% del área afectada (las 02 canchas de grass sintético) son administradas por un tercero (ENTREPELOTAS), por lo que estaría incumpliendo parcialmente con la finalidad asignada mediante Resolución n.º 081-2007/SBN-GO-JAD, incurriendo en causal de extinción parcial de la afectación en uso descrita en el literal a) del décimo tercer considerando de la presente resolución.
- 2.15 Estando a lo señalado se tiene que desde las inspecciones realizadas que se señalan en el punto anterior “el Administrado” tenía conocimiento pleno de que la administración por parte de terceros, constituía causal de extinción de la afectación en uso.
- 2.16 La SDAPE mediante Oficio n.º 1874-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de mayo de 2014 (foja 142), indicó a “el afectatario”, entre otros, que debió comunicar a la SBN el convenio privado de cooperación suscrito con la empresa “GCMM S.A.C.”, así como dar cuenta de todos los recursos adquiridos y la disposición de los mismos; toda vez que, el Estado es el titular de “el predio”. Asimismo, solicitó a “el afectatario” presentar documentación que sustenté fehacientemente los informes de Balance Contables de Ingresos y Egresos de los periodos 2008, 2009, 2010, 2011, 2012 y 2013 que permitan acreditar el óptimo funcionamiento del Centro de Recreación y Policlínico en beneficio de las personas con discapacidad, para lo cual se le otorgó (15) quince días hábiles computados al día siguiente de la notificación.
- 2.17 En respuesta a lo solicitado, mediante escrito recepcionado el 20 de junio de 2014 (foja 143 al 146 [S.I. n.º 13068-2014]), “el afectatario” representado por su presidente, César Rodrigo Rodríguez Otiniano, señaló, entre otros:

“(…)

**22.2** Indica, que en el 2008 otorgaron derecho de uso de manera excepcional y temporal sobre el “el predio” al amparo de lo dispuesto en el numeral 2.15 de la Directiva 005-2011/SBN aprobada por la Resolución n.º 050-2011, por ello celebró un convenio de Cooperación

con la empresa GCOMM con la finalidad de obtener recursos destinados exclusivamente al mantenimiento, pago de los técnicos y profesionales deportivos, movilidad de las diferentes delegaciones que solicitan las canchas deportivas y refrigerio para todos los participantes, pago de los profesionales de la salud que dan atención a los miembros de las diferentes instituciones benéficas que le solicitan su apoyo, pago de consumo de luz eléctrica, agua potable, impuestos; no existiendo ningún afán lucrativo de “el afectatario” ni de la entidad cooperante, con lo que se demuestra el funcionamiento permanente del Policlínico y alternativamente del Centro de Recreación, hechos que no contravienen la citada norma.

**22.3** Asimismo, señaló que la norma antes descrita, le permite de manera excepcional y temporal otorgar el derecho de uso sobre “el predio” afectado a su favor; en consecuencia, su institución no ha contravenido el Art. 1 de la Resolución Suprema n.º 141-790-VC-5600; lo que ha existido es la omisión involuntaria de no poner en conocimiento el convenio suscrito al titular de “el predio” es decir a la Superintendencia de Bienes Nacionales.

**22.4** Además, **informó que progresivamente están procediendo a asumir la administración y conducción total de “el predio”** afectado a su favor con la finalidad de no perjudicar a la población beneficiada por más de 35 años.” (negrita y subrayado nuestro)

- 2.18 La SDAPE con Memorándum n.º 00043-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 6 de enero de 2020 (foja 823), precisado con el Memorándum n.º 00086-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de enero de 2020 (foja 824), se solicitó a la Subdirección de Supervisión que programe con carácter de urgente la realización de las acciones de supervisión correspondientes a “el predio”.
- 2.19 Profesionales de la Subdirección de Supervisión el 9 de enero de 2020, procedieron a realizar una nueva inspección técnica inopinada a “el predio” producto de ello se emitió la Ficha Técnica n.º 002-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de enero de 2020 (foja 833 y 834), panel fotográfico (foja 835 al 839), Acta de Inspección n.º 014-2019/SBN-DGPE-SDS (foja 840 al 841), plano de diagnóstico n.º 056-2020/SBN-DGPE-SDS (foja 842) que sustenta a su vez el Informe de Brigada n.º 031-2020/SBN-DGPE-SDS del 19 de febrero de 2020 (foja 827 al 832) en el que señala que “el afectatario” no vendría cumpliendo con destinar “el predio” a la finalidad establecida en el artículo 1 de la Resolución n.º 081-2007/SBN-GO-JAD, de lo que se advierte que “el afectatario” habría incurrido en la causal de extinción de la afectación en uso descrita en el literal a) del décimo tercer considerando de la presente resolución, toda vez que en la inspección inopinada se verificó lo siguiente:

“(…)

1.- Un área ocupada por el Policlínico del Rotary Club de Miraflores, delimitado por un cerco de fierro con mallas metálicas en cuyo interior existen edificaciones de un piso de material noble de regular estado de conservación con todos los servicios básicos, con ambientes destinados al uso de oficinas administrativas, servicios higiénicos, consultorio odontológico, terapia física y depósitos, en el momento de inspección sólo se ubicó al Sr. Abelino García Navarro con DNI n.º 09318790, quien se identificó como vigilante del Rotary Club de Miraflores, mostrándonos todos los ambientes antes descritos. Asimismo, manifestó que el Policlínico no vienen funcionando por más de dos (2) años y que a partir de febrero comenzaría la remodelación de los ambientes antes descritos para su funcionamiento.

2- Un área ocupada por edificaciones de uno (01) y dos (02) pisos de material noble en regular estado de conservación con todos los servicios básicos, con el uso de servicios higiénicos, vestuario, oficina administrativa y cafetería denominada “Bar de Copas”, también se pudo apreciar una losa de concreto con el uso de estacionamiento y parte de la cafetería con sillas y mesas, dos (02) campos deportivos de grass sintéticos, implementados con dos arcos de fierro, 03 postes de concreto con luminarias y cercados con tubos de fierro con mallas de nailon que en la parte superior tienen instalados luminarias, en el momento de la inspección se apersonó el Sr. Carlos Montejo Juárez, con DNI 02646366 quien se identificó como administrador de la empresa Pase de Gol S.A.C., mostrándonos todos los ambientes e instalaciones descritos anteriormente y asimismo manifestó que la referida empresa es la que administra y alquila los campos deportivos a particulares y empresas para eventos deportivos y campeonatos a razón de S/. 80,00 por hora en el día y S/. 120.00 soles por hora en la noche; no obstante, indicó que los recibos que otorgan por el alquiler de los campos deportivos son emitidos a nombre del Rotary Club de Miraflores, asimismo, los días martes y viernes dos (02) horas por día realizan actividades para los niños con alguna discapacidad o que se encuentran en estado de abandono.

Cabe resaltar que, en la parte superior del cerco perimétrico, cerca del ingreso principal (portón de metal) se pudo observar un letrero publicitario el cual ofrece los servicios de alquiler de los campos deportivos que incluye estacionamiento privado, camerinos y cafetería, observándose además en la parte inferior del letrero que la empresa Pase de Gol S.A.C. sería la que ofrece dichos servicios. (...).”

- 2.20 Con base a lo expuesto, se tiene que “el Administrado” no ha venido administrando en el tiempo “el predio”. Por otro lado, señala también el recurrente que no se ha valorado que se ha entregado dicha administración a un tercero a fin de potenciar y obtener recursos que permitan un mejor aprovechamiento del bien ello con base al amparo de lo dispuesto en el numeral 2.15 de la Directiva 005-2011/SBN aprobada por la Resolución n.º 050-2011.
- 2.21 Es preciso señalar que “el Administrado” según el título de afectación en uso otorgado no estaba autorizado a otorgar a favor de otras personas naturales o jurídicas el uso de “el predio” ya sea parcial o total, es decir el cumplimiento de la finalidad de la afectación en uso, la administración, conservación, mantenimiento y otras obligaciones inherentes a la afectación en uso correspondía directa y exclusivamente a este.
- 2.22 Que, “el Administrado” tenía pleno conocimiento que la afectación en uso otorgada estaba sujeta a causales de desafectación (entiéndase extinción de la afectación en uso) conforme lo dispuesto en la Resolución n.º 081-2007/SBN-GO-JAD de 25 de junio de 2007. La finalidad de la afectación en uso es de carácter exclusivo, permanente, diario, constante, **de ejecución continua**; es decir debe ser destinado para la finalidad para lo cual fue afectado; no está permitido cumplir con la finalidad unos días sí y otros no o sólo en un horario establecido.
- 2.23 Por otro lado, el derecho de uso, sólo es potestad de las entidades públicas a cargo del bien que pueden otorgar de forma excepcional y temporal conforme lo establece el numeral 2.15 de “la Directiva” que estipula “Las entidades afectatarias pueden de manera excepcional y temporal otorgar el

*derecho de uso sobre los predios afectados a su favor, a fin de obtener recurso que deben ser destinados exclusivamente al mantenimiento y conservación del bien a su cargo, a la mejora del servicio". En concordancia con lo estipulado en el artículo 47° de "el Reglamento" que dice: " Del mantenimiento y conservación Excepcional y temporalmente, las entidades públicas están facultadas para otorgar el derecho de uso que permitan obtener recursos que serán destinados exclusivamente al mantenimiento y conservación del bien a su cargo, a la mejora del servicio o al pago de los tributos que correspondan, comunicando a la SBN o a los Gobiernos Regionales según sus respectivas competencias". (El subrayado es nuestro)*

- 2.24 En ese sentido, la Subdirección de Normas y Capacitación emitió el Informe n.º 142-2017/SBN-DNR-SDNC del 28 de setiembre de 2017 (fojas 811 al 813), donde concluyó, entre otros, lo siguiente:

*"(...)*

*4.5 El otorgamiento del derecho de uso, regulado por el artículo 47° del Reglamento de la Ley n.º 29151, concordante con el subnumeral 2.15 de la Directiva n.º 005-2011/SBN, es potestad de las entidades públicas a cargo del bien; asimismo, no es factible su aplicación supletoria para el caso de la cesión en uso, **en tanto que la potestad de otorgar el derecho de uso no ha sido conferido a favor de un particular** (la cual presupone la existencia de un bien de dominio privado).*

*4.6 El plazo de vigencia del derecho de uso ha sido determinado por la legislación pertinente como temporal, de lo cual se infiere que se trata de un plazo determinado. Corresponde a la entidad responsable establecer su período de vigencia atendiendo a la actividad o proyecto que se pretende ejecutar sobre el bien, sin que ello signifique la desnaturalización de la finalidad establecida al bien y la naturaleza excepcional y temporal del derecho otorgado." (subrayado y negrita nuestro).*

- 2.25 Por otro lado, se verificó en la partida de "el predio" que la fábrica que existe sobre este, se terminó de construir en el 1984, regularizando dicha fabrica ante SUNARP en el año 2002; por lo que, cumplió con la obligación estipulada en la Resolución Suprema n.º 141-79-VC-5600; pero, no es menos cierto que en el 2007 mediante Resolución n.º 081-2007/SBN-GO-JAD se modificó la finalidad de la afectación en uso debiendo destinar "el predio" para el **funcionamiento del Centro de Recreación para Discapacitados y Policlínico**.
- 2.26 De las inspecciones realizadas, se observó que el Policlínico no se evidenció que vendría funcionando, ni personal médico, ni asistentes ni otros profesionales y según lo manifestado por el vigilante el Sr. Abelino García Navarro, el Policlínico no funcionaría por más de dos (2) años. Por ello, "el afectatario" señaló que se encuentra bajo suspensión temporal de atención al Policlínico, indicó que se vieron obligados a ello, dado que la Municipalidad de Ate, cambio de zonificación de la jurisdicción donde se ubica "el predio", siendo competente la Municipalidad de Lima Metropolitana, trámite que están para iniciar una vez que se cuente con los requisitos exigidos.
- 2.27 Revisado los actuados administrativos, no se encuentra documento con el cual "el Administrado" haya comenzado trámites para obtener dicho cambio de zonificación u otro que pueda acreditar acciones sobre dicha situación.
- 2.28 Con base a todo lo señalado, es menester indicar que las obligaciones sobre

“el predio” son permanentes en el tiempo, dado que “el Administrado” es una asociación de derecho civil privado, no puede otorgar derechos de uso sobre “el predio” a terceros, con lo cual desnaturaliza e incumple con las obligaciones otorgadas en la afectación.

- 2.29 La valoración de las pruebas aportadas por “el Administrado” deben conducir a aclarar la situación sobre “el predio” y si se viene cumpliendo con los fines para el cual fue otorgado, cabe destacar que este ente administrativo debe valorar dichas pruebas dentro del marco de la legalidad, ya que la decisión que adopte debe estar conforme a ley, ello en virtud del principio de legalidad, **debiendo entenderse que la legalidad del acto administrativo está en función del tipo de norma legal que le sirva de sustento.** Ya que el otorgamiento de derechos o sanciones, no quedan al libre albedrío del ente administrativo, si no que su actuación y valoración será con base a la norma que le permita dicha actuación.
- 2.30 Por consecuencia, de los actuados administrativos se tiene que “el Administrado” no contaba con facultades para otorgar el derecho de uso sobre una parte de “el predio”, asimismo a la fecha no viene realizando actuaciones que conduzcan al cumplimiento de la finalidad (funcionamiento de policlínico) de los actuados administrativos no se advierte documento que desestime las razones expuestas por la SDAPE en “la Resolución”, por consecuencia, corresponde ratificar lo señalado en la resolución apelada.
- 2.31 Bajo ese contexto, la emisión de “la Resolución” no tiene vicios que acarren su nulidad, o que la tornen ineficaz ya que la declaración de nulidad del acto administrativo se dará cuando este adolezca de cualquiera de sus requisitos esenciales o requisitos de validez: autoridad competente, objeto o contenido legal, finalidad pública, motivación adecuada y procedimiento regular previsto por la ley. Las causales de nulidad se encuentran establecidas en el artículo 10<sup>8</sup> del “TUO de la LPAG”, se observa que estas **son siempre originarias y no sobrevenidas**, es decir, deben presentarse al momento de la emisión del acto administrativo.

## **CONCLUSIONES:**

- 3.1. Por las razones expuestas, se recomienda declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por **ROTARY CLUB MIRAFLORES** debidamente representado por Patricia Florinda Barraza Hernando contra la Resolución N° 1013-2020/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 23 de noviembre del 2020.

 Firmado digitalmente por:  
CARDENAS VALDEZ Jose Antonio FAU  
20131057823 soft  
Fecha: 25/01/2021 13:08:54-0500

---

**JOSE ANTONIO CARDENAS VALDEZ**  
Especialista legal de la DGPE

---

### **<sup>8</sup> Artículo 10.- Causales de nulidad**

Son vicios del acto administrativo, que causan su nulidad de pleno derecho, los siguientes:

1. La contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias.
2. El defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto a que se refiere el artículo 14.
3. Los actos expresos o los que resulten como consecuencia de la aprobación automática o por silencio administrativo positivo, por los que se adquiere facultades, o derechos, cuando son contrarios al ordenamiento jurídico, o cuando no se cumplen con los requisitos, documentación o tramites esenciales para su adquisición.
4. Los actos administrativos que sean constitutivos de infracción penal, o que se dicten como consecuencia de la misma.