

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0792-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 4 de agosto del 2021

VISTO:

El Expediente n.º 387-2021/SBNSDAPE, que sustenta el **PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA LA ADECUACIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO A UNA CESIÓN EN USO** a favor de la **ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS Y RESIDENTES DE LA URBANIZACIÓN ROMA APRU - ROMA**, respecto al predio de 1 806,73 m² constituido por un piso ubicado frente a la Calle B (ahora Calle Ernestina Zamorano) de la manzana "I" de la Urbanización Roma en el distrito, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º 40163220 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.º IX - Sede Lima, con CUS n.º 25822 (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 Estatales [\[1\]](#) (en adelante "TUO de la Ley"), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento");
2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43º y 44º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales [\[2\]](#) (en adelante "el ROF"), 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, la Primera Disposición Complementaria Transitoria de "el Reglamento" establece que los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por el presente Reglamento en el estado en que se encuentran;
4. Que, mediante Memorando n.º 00719-2021/SBN-DGPE-SDS del 13 de abril del 2021 (foja 1), la Subdirección de Supervisión (en adelante la "SDS") remitió el Informe de Supervisión n.º 058-2021/SBN-DGPE-SDS del 26 de marzo del 2021 (fojas 2 al 6), con el cual solicita a esta Subdirección evalúe la adecuación de la afectación en uso otorgada a favor de la

ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS Y RESIDENTES DE LA URBANIZACION ROMA APRU - ROMA (en adelante, “la Asociación”) a la normas establecidas en “el Reglamento”;

5. Que, revisado los antecedentes registrales de la partida n.º 40163220 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.º IX - Sede Lima, se advierte, en el asiento C-1, que el titular registral de “el predio” es el Estado Peruano;

6. Que, asimismo de la revisión de los antecedentes administrativos que obran en esta Superintendencia se advierte que el predio fue adquirido por el Estado en mérito al aporte reglamentario otorgada por Explotadora Roma correspondiente a la habilitación urbana aprobada por Decreto Supremo n.º 01 del 20 de enero de 1955 “Reglamento de Urbanizaciones y Sub-División de Tierras”; por lo que, constituye un bien de dominio público del Estado el cual esta Superintendencia tiene competencia para evaluar los actos de administración;

7. Que, asimismo conforme consta en el asiento D-2 de la citada partida, mediante Resolución Suprema n.º 288.77/VC.4400 del 24 de noviembre del 1977, el Ministerio de Vivienda y Construcción (hoy Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento), resuelve afectar en uso “el predio” a favor de “la Asociación” para la construcción de un Complejo Deportivo Comunal, obra que se ejecutará sin cercar y sin contrariar el uso público irrestricto. Asimismo, se debe precisar que “la Asociación” se encuentra inscrita en la partida n.º 02296039 del Registro de Personas Jurídicas (foja 13);

8. Que, es preciso señalar que “la Asociación” tiene la administración de “el predio” mediante la figura jurídica de afectación en uso en aplicación de los artículos 49º y siguientes del Decreto Supremo del 6 de julio de 1950; sin embargo, se debe indicar que el mismo fue derogado de forma tácita por el Decreto Supremo n.º 025-78-VC, que a su vez fue derogado por el artículo 2º del Decreto Supremo n.º 154-2001-EF y sus modificatorias, el cual fue derogado cuando entro en vigencia la Ley n.º 29151 y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA actualmente derogado (en adelante “el D.S. 007-2008-VIVIENDA”) que modificó el criterio señalado para el otorgamiento de la afectación en uso, pues se dejó establecido que dicha figura es a favor de entidades públicas y la cesión en uso a favor de particulares; por lo que, se determinó que ambas figuras otorgadas antes de la vigencia de las citadas normas, debían ser adecuadas^[3];

Respecto al procedimiento de adecuación de la afectaciones y cesiones en uso de predios estatales antes de la vigencia del Reglamento

9. Que, el procedimiento administrativo para la adecuación de afectaciones y cesiones en uso de predios estatales otorgadas antes de la vigencia de “el D.S. 007-2008-VIVIENDA”, se encuentra regulado en la Segunda Disposición Complementaria Transitoria^[4] de “el Reglamento”, el cual dispone que “(...) Los beneficiarios de dichos actos mantienen el derecho conferido en tanto se encuentren cumpliendo la finalidad para la que se les otorgo el predio, para lo cual se adecúan, de oficio, mediante resolución aprobada por el titular o competente (...)”.

10. Que, el literal b) de la citada Segunda Disposición Complementaria Transitoria, advierte que: *las afectaciones en uso y cesiones otorgadas a favor de particulares que se encuentran cumpliendo la finalidad corresponde ser adecuadas a la figura de la cesión en uso. Dicha adecuación precisa, entre otros, los siguientes aspectos: 1. En cuanto al plazo, si el acto de origen otorgó la afectación en uso o la cesión en uso a plazo indefinido, la adecuación mantiene dichos términos; caso contrario, se establece el plazo de diez (10) años renovable. 2. En cuanto a la presentación de informes, se establece la periodicidad en que los cesionarios deben presentar un informe orientado al cumplimiento de la finalidad para la cual se les otorgó el predio. Dichos informes se presentan ante la entidad estatal titular o al Estado, representado por la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda. 3. Si el predio es de dominio público, se evalúa la pertinencia de su desafectación, conforme a las normas de “el Reglamento”;*

11. Que, asimismo, el citado marco legal señala que en el caso de determinarse el incumplimiento o la variación de la finalidad la entidad titular o competente procede a tramitar la extinción del acto aplicando las normas contenidas en “el Reglamento”. El beneficiario ocupante del predio puede solicitar acogerse a algunos de los actos de administración o de disposición que contempla “el Reglamento” y las Directivas emitidas en el marco del Sistema Nacional de bienes Estatales (en adelante el “SNBE”);

12. Que, en virtud a lo expuesto, se determina que la Segunda Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”, faculta y desarrolla el procedimiento para emitir resoluciones administrativas de adecuación; en tal sentido, se advierte que los presupuestos para la procedencia, o no, de la adecuación son: **a)** Se inicia de oficio; **b)** la afectación y cesión tiene que haberse otorgado antes de la vigencia del Reglamento aprobado por “el D.S. 007-2008-VIVIENDA”; y, **c)** debe verificarse el cumplimiento de la finalidad asignada al predio;

13. Que, en ese sentido, la “SDS” llevó a cabo una supervisión de acto (afectación en uso), para ello inspeccionó “el predio”, a efectos de determinar si “la Asociación” cumple con la finalidad para el cual se le otorgó; producto de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica n.º 0016-2021/SBN-DGPE-SDS del 15 de marzo de 2021 y el respectivo Panel Fotográfico (fojas 7 al 9); que sustenta a su vez el Informe de Supervisión n.º 058-2021/SBN-DGPE-SDS del 26 de marzo del 2021 (fojas 2 al 6) en el que se concluyó que “la Asociación” viene cumpliendo con la finalidad asignada a “el predio”; toda vez que, en la inspección técnica inopinada se verificó lo siguiente:

(...)

El predio cuenta con acceso por la cuadra 24 de la av. colonial, ubicado en una zona urbana con acceso a servicios básicos. de la inspección in situ, se observó que el predio se encuentra completamente cercado con muros de material noble y rejas de metal. Su acceso es por una reja de metal cerrada con candado. Al interior, se ve una losa deportiva multiusos, con graderías de cemento, 4 postes de cemento con luminarias.

Asimismo, se observa una edificación de material noble, de 1 solo piso, asignados al uso de oficina administrativa, cocina, salón multiusos, servicios higiénicos y depósito, donde se verificó que cuentan con todos los servicios instalados y en regular estado de conservación.

Nos entrevistamos con el Sr. Ángel Pedro Veliz Márquez, DNI N° 10770275, quien manifestó ser el presidente de la Junta Directiva de la Asociación de Propietarios y Residentes de la Urbanización Roma, según la inscripción en la Partida N° 02296039 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, conforme exhibe en la fotografía de su celular. Sobre el predio refiere que es usado para actividades deportivas, campañas de salud, ferias de alimentos, de igual forma, el salón multiusos es usado como velatorio, matrimonios, quinceañeros y otras actividades cuyos vecinos que usan el predio dan un aporte voluntario que es usado para el pago de la luz, agua e internet.

Asimismo, indica que desde el inicio del estado de emergencia se tuvo que restringir el acceso y uso del predio, salvo las campañas de salud (vacunación); sin embargo, esta última semana se da acceso a los vecinos para el uso de la losa deportiva. respecto al cerco, manifiesta que se hizo en la necesidad de evitar robos y vandalismo y una mejor custodia del predio, siendo de libre acceso para los vecinos de la zona. Respecto a los impuestos prediales, indica que se les viene haciendo el cobro, sin embargo, considera que estos deben ser pagados por el titular del predio y no ellos, por lo que en años anteriores han tenido que presentar una solicitud de exoneración. Cabe indicar que el Sr. Veliz tenía las llaves del candado, por lo que es él quien nos permitió el acceso.

14. Que, adicionalmente con el Informe de Supervisión n.º 058-2021/SBN-DGPE-SDS, la “SDS” informó que realizada la inspección técnica se dejó constancia de los hechos en el

Acta de Inspección n.º 06-2021/SBN-DGPE-SDS del 05 de marzo de 2021 (foja 10); poniéndose en conocimiento in situ a “la Asociación” los hechos encontrados, conforme a lo establecido en el inciso i) del numeral 7.2.1.4 de la “Directiva de Supervisión”;

15. Que, de igual forma la “SDS” señala que mediante el Memorando n.º 0348-2021/SBN-DGPE-SDS del 24 de febrero de 2021, solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia que brinde información si existe en trámite algún proceso judicial sobre “el predio”. Siendo atendido con Memorando n.º 00272-2021/SBN-PP del 25 de febrero de 2021; en el cual, la Procuraduría Pública señaló que no existe proceso judicial que recaiga sobre “el predio”;

16. Que, se ha verificado de acuerdo al informe de “SDS” que los derechos otorgados a “la Asociación” bajo la institución de afectación en uso fueron aprobados con anterioridad de “el D.S. 007-2008-VIVIENDA”; asimismo, se advierte el cumplimiento de la finalidad asignada a “el predio”, razón por la cual, esta Subdirección cuenta con el marco normativo habilitante para adecuar el derecho de afectación en uso otorgada;

17. Que, en ese sentido, mediante Oficio n.º 03487-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de abril del 2021 (en adelante “el Oficio” [foja 16]), notificado el 27 de mayo del 2021, conforme consta en el cargo de “el Oficio” (foja 18), se procedió a comunicar a “la Asociación”, el inicio del procedimiento administrativo para la adecuación de la afectación en uso otorgada a su favor a una cesión en uso, en mérito a lo dispuesto en “el Reglamento”;

Respecto al procedimiento de cesión en uso

18. Que, la cesión en uso se encuentra regulada el Subcapítulo III del Capítulo III del Título II de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en su artículo 161º que “por la cesión en uso se otorga a un particular el derecho excepcional de usar temporalmente a título gratuito un predio de dominio privado estatal, a efectos que lo destine a la ejecución de un proyecto sin fines de lucro de desarrollo social, cultural, deportivo y/o de forestación que coadyuven a los fines estatales”. Asimismo, de conformidad con lo señalado en el artículo 163º de “el Reglamento”, se empleará los requisitos y las demás reglas establecidas para la afectación en uso, en lo que fuera aplicable;

19. Que, 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, deportivo y/o de forestación pudiendo constituirse de forma excepcional, sobre predios estatales de dominio público, siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o de la prestación del servicio público, conforme a lo establecido en el párrafo 90.2 del artículo 90 de “el Reglamento”, conforme se detalla a continuación:

19.1 “La Asociación” es una **asociación sin fines de lucro**, inscrita en la partida n.º 02296039 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima (foja 13);

19.2 Asimismo, “el predio” inscrito en la partida n.º 40163220 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 25822, constituye **un bien de dominio público** del Estado (foja 12);

19.3 De la inspección realizada por la SDS (Ficha Técnica n.º 0016-2021/SBN-DGPE-SDS) se determinó que “la Asociación” se encuentra cumpliendo con la finalidad de la afectación en uso otorgada con Resolución Suprema n.º 288.77/VC.4400 puesto que, se observó una losa deportiva multiusos, con graderías de cemento, así como una edificación destinada al uso de salón comunal, oficina administrativa y cocina con todos los servicios básicos y en regular estado de conservación. Asimismo, cabe señalar que, la obra se ejecutaría sin cercar y sin contrariar el uso **público irrestricto, sin embargo, el Sr. Ángel Pedro Veliz Marquez presidente de la**

Junta Directiva de “la Asociación” señaló que el cercado de “el predio” se hizo con la necesidad de evitar robos y vandalismo y para una mejor custodia del mismo, siendo de libre acceso para los vecinos de la zona; por lo que, pese a lo indicado por la Subdirección de Supervisión, la finalidad que se viene cumpliendo en “el predio” no desnaturaliza u obstaculiza el funcionamiento del uso o servicio público;

20. Que, en tal contexto, corresponde a esta Subdirección aprobar la adecuación de la afectación en uso a una cesión en uso en favor de “la Asociación”; toda vez que, que cumple con los presupuestos establecidos en la Segunda Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”;

Respecto del plazo de la cesión en uso

21. Que, la Resolución Suprema n.º 288.77/VC.4400 del 24 de noviembre del 1977, en mérito a la cual se otorgó la afectación en uso a favor de “la Asociación” no se consignó un plazo; sin embargo, conforme a lo dispuesto en el artículo 84º del “D.S. n.º 154-2001-EF” estableció que el plazo de duración de la afectación en uso es indeterminado;

22. Que, no obstante, a lo dispuesto en considerando anterior y en aplicación del literal b.1) de la Segunda Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento” concordado con el artículo 162º del citado cuerpo normativo, corresponde en el presente caso otorgar la cesión en uso de “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), el mismo que se computa desde el día siguiente de su notificación;**

Respecto de las obligaciones de la cesión en uso

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

23.1 Cumplir con la finalidad o uso asignado al predio: **a)** cumplir con la finalidad o uso asignado al predio; **b)** efectuar la declaratoria de edificación de las obras que haya ejecutado para el cumplimiento de la finalidad cuando corresponda; **c)** conservar diligente el predio debiendo asumir los gastos de conservación, mantenimiento, de servicios y cualquier otro referido al predio; **d)** asumir el pago de arbitrios municipales que afectan al predio; **e)** devolver el predio con todas sus partes integrantes y accesorias sin más desgaste que el uso ordinario; **f)** efectuar la defensa y recuperación judicial y extrajudicial del predio según corresponda; **g)** cumplir con las obligaciones contempladas en la resolución que aprueba el acto de administración, conforme lo señala el artículo 149º de “el Reglamento”;

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

23.3 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 otorgada, 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

Asociación” a través de la suscripción de la correspondiente acta de devolución, conforme al procedimiento que, para tal efecto, establezca este despacho;

Respecto de las causales de la extinción de la cesión en uso

24. Que, ahora bien, las causales de extinción se encuentran reguladas en el artículo 164° de “el Reglamento”, tales como: **a)** incumplimiento de su finalidad; **b)** incumplimiento de la ejecución del proyecto; **c)** vencimiento del plazo de la cesión en uso; **d)** renuncia de la cesión en uso; **e)** extinción de la persona jurídica cesionaria o fallecimiento del cesionario; **f)** consolidación de dominio; **g)** decisión unilateral y de pleno derecho por parte de la entidad por razones de interés público; **h)** incumplimiento reiterado del pago de los tributos que afectan al predio; **i)** incumplimiento reiterado de la presentación de informes sobre el cumplimiento de la finalidad para la cual se otorgó el predio; **j)** otras que determine por norma expresa o se especifique en la resolución de aprobación de la cesión en uso. No obstante a ello, al amparo del artículo 163° de “el Reglamento” respecto de todo lo no previsto en el procedimiento de cesión en uso, se regulará conforme a las disposiciones establecidas para la afectación en uso, en lo que fuera aplicable;

25. Que, asimismo, corresponde remitir una copia de la presente resolución a la **MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA**, para que tome conocimiento que el responsable del cumplimiento de las obligaciones tributarias que se generen sobre “el predio” es “la Asociación”, constituyendo su incumplimiento causal de extinción de la cesión en uso otorgada;

26. Que, cabe precisar que mediante información proporcionada por los profesionales técnicos de esta Subdirección se advierte que, revisada las bases graficas no recaen procesos judiciales respecto a “el predio” (fojas 19 y 20);

27. Que, asimismo, corresponde remitir una copia de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que evalúe las acciones de su competencia.

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley n.° 29151”, “el Reglamento”, “ROF de la SBN”, “la Directiva”, la Resolución n.° 005-2019/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.° 957-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 02 de agosto de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO: ADECUAR la afectación en uso otorgada mediante Resolución Suprema n.° 288.77/VC.4400 del 24 de noviembre del 1977, a una **CESIÓN EN USO** a favor de la **A SOCIACIÓN DE PROPIETARIOS Y RESIDENTES DE LA URBANIZACION ROMA APRU - ROMA**, respecto al predio de 1 806,73 m² constituido por un piso ubicado frente a la Calle B (ahora Calle Ernestina Zamorano) de la manzana “I” de la Urbanización Roma en el distrito, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.° 40163220 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.° IX - Sede Lima, con CUS n.° 25822, por un periodo de diez (10) años computados desde el día siguiente de su notificación, sujeto a renovación para que continúe funcionando como Complejo Deportivo Comunal.

SEGUNDO: La cesión en uso descrita en el artículo precedente queda condicionada a que la **A SOCIACIÓN DE PROPIETARIOS Y RESIDENTES DE LA URBANIZACION ROMA APRU - ROMA** remita anualmente a esta Superintendencia los informes de gestión y el pago de arbitrios municipales del predio antes descrito, bajo sanción de extinguirse el derecho otorgado.

TERCERO: Disponer que la **ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS Y RESIDENTES DE LA URBANIZACION ROMA APRU - ROMA** cumpla, de corresponder, con las obligaciones descritas en el vigésimo tercero considerando de la presente resolución.

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

QUINTO: REMITIR copia de la presente resolución a la **MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA**, a fin que tome conocimiento respecto al responsable del cumplimiento de las obligaciones tributarias que se generen sobre el predio descrito en el artículo primero conforme a lo expuesto en el vigésimo quinto 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, regístrese y publíquese en la página web de la SBN.-

Visado por:

SDAPE

SDAPE

Firmado por:

SUBDIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL

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

[2] Aprobado por el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010.

[3] Disposiciones Complementarias Transitorias

(...)

Segunda.- Adecuación de la afectación y cesión en uso

Las afectaciones y cesiones en uso otorgadas antes de la vigencia de la Ley, se adecuarán a las normas establecidas en el Reglamento

[4] Cabe indicar que dicha disposición legal desarrolla lo dispuesto por el antiguo reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA.