

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 1013-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 21 de octubre del 2021

VISTO:

El Expediente n.º 433-2021/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento de **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada a favor de la **FUNDACION PERUANA CARDIOINFANTIL**, respecto del predio de 278,55 m², ubicado en la Calle Los Libertadores n.º 690 y Manuel Roaud y Paz n.º 310 en el distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º 00708185 de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.º IX - Sede Lima, teniendo asignado el CUS n.º 30549 (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 (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, mediante Memorandum n.º 00847-2021/SBN-DGPE-SDS del 22 de abril de 2021 (foja 1), la Subdirección de Supervisión (en adelante la “SDS”) remitió el Informe de Supervisión n.º 091-2021/SBN-DGPE-SDS del 16 de abril de 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 **FUNDACION PERUANA CARDIOINFANTIL** (en adelante, “la Fundación”) a las normas establecidas en “el Reglamento”;

4. Que, revisados los antecedentes registrales de la partida n.º 00708185 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.º IX - Sede Lima, se advierte que “el predio” es un bien de dominio privado estatal inscrito en el asiento C00001, en mérito a la dación en pago otorgada por el Banco Industrial del Perú en Liquidación, el mismo que es refrendado mediante Escritura Pública n.º 7370 del 11 de octubre de 1999 por Notario Público.

5. Que, asimismo, del asiento D00001 de la citada partida, se observa que “el predio” se encuentra afectado en uso, a favor de “la Fundación”, mediante la Resolución n.º 116-2000-PRES del 03 de noviembre del 2000, con la finalidad que sea destinado a sus fines institucionales, ello, en aplicación de los artículos 72º y 74º del 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, derogado cuando entró 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;

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

6. Que, el procedimiento administrativo para la adecuación de afectaciones y cesiones en uso de predios estatales otorgadas antes de la vigencia del “el D.S. 007-2008-VIVIENDA”, se encuentra regulado en la Segunda Disposición Complementaria Transitoria^[2] 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 otorgó el predio, para lo cual se adecúan, de oficio, mediante resolución aprobada por el titular o competente (...)*”.

7. 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”;*

8. 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”);

9. 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;

10. 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 Fundación” cumple con la finalidad para el cual se le otorgó. Producto de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica n.º 041-2021/SBN-DGPE-SDS del 29 de marzo de 2021 y el respectivo Panel Fotográfico (fojas 7 al 12); que sustenta a su vez el Informe de Supervisión n.º 091-2021/SBN-DGPE-SDS, en el que se concluyó que “la Fundación” viene cumpliendo con la finalidad asignada a “el predio”; toda vez que, de la inspección técnica inopinada se verificó lo siguiente:

(...)

De la inspección in situ, se observa que el “predio” es de forma regular, con topografía plana, se ubica en zona urbana consolidada y cuenta con dos puertas metálicas de acceso desde la Av. Los Libertadores una de ellas con la numeración 690; así también, existe un pequeño letrero con el logo y nombre “FUNDACION PERUANA CARDIOINFANTIL”, como el lugar y fecha “Lima, 6 de Marzo de 1996”.

El predio se encuentra totalmente ocupado por la Fundación Peruana Cardioinfantil, delimitado por cercos metálicos y la edificación existente en el predio. Al interior del predio se observa un área sin techar utilizada como cochera, un módulo de madera con dos ambientes (uno sin uso y el otro que viene siendo utilizado como lavandería); asimismo, existe una edificación de tres niveles; el primer nivel de material noble, cuenta con ambientes utilizados como sala de recepción, oficinas administrativas, almacén, cocina y servicios higiénicos; el segundo nivel también de material noble, cuenta con ambientes utilizados como oficina, directorio, servicios higiénicos y habitaciones que vienen siendo utilizados por el personal (administradora y guardián) para evitar su movilización constante a sus domicilios durante la pandemia; y finalmente, el tercer nivel de material de madera, el cual cuenta con ambientes que eran destinados para el archivo de expedientes, almacén, salones y servicios higiénicos; no obstante, según lo manifestado por la administrado, dicho ambiente se encuentra en desuso, debido a la recomendación de la Municipalidad Distrital de San Isidro, para no calificar como un predio de 3 pisos y pagar una mayor tasa de impuesto predial.

Cabe señalar que, durante la inspección estuvo presente la señora Betty Rodríguez Matta, quien manifestó ser la administradora de la Fundación; asimismo, nos acompañó en el recorrido de las instalaciones y manifestó que la Fundación Peruana Cardioinfantil es una organización privada sin fines de lucro que brinda apoyo para el tratamiento de niños afectados por enfermedades congénitas y adquiridas al corazón recaudando fondos a través de la organización de rifas, solicitando donaciones a empresas privadas para el abastecimiento de medicinas, sondas, catéteres, entre otros implementos; asimismo, brindan asesoría sobre tramites y exámenes médicos de paciente, y la organización de cursos y capacitaciones sobre cardiopatía congénita, como el curso virtual realizado el día 06 d marzo de presente año, por los 25 años dela organización.

Finalmente, se deja constancia que la señora Betty Rodríguez Matta no suscribió la presente acta.

(...)

11. Que, adicionalmente con el Informe de Supervisión n.º 091-2021/SBN-DGPE-SDS, la “SDS” informó que realizada la inspección técnica se dejó constancia de los hechos en el Acta de Inspección n.º 030-2021/SBN-DGPE-SDS del 19 de marzo de 2021 (fojas 13 y 14); poniéndose en conocimiento de los hechos encontrados a “la Fundación” mediante Oficio n.º 0373-2021/SBN-DGPE-SDS, notificado el 26 de marzo de 2021 (foja 15), conforme a lo establecido en el inciso i) del numeral 7.2.1.4 de la Directiva n.º 001-2018/SBN denominada “Disposiciones para la supervisión de Bienes Inmuebles Estatales”, aprobada mediante Resolución n.º 063-2018/SBN del 9 de agosto de 2018, y modificada por el artículo 1º de la Resolución n.º 069-2019/SBN del 11 de diciembre de 2019 (en adelante “Directiva de Supervisión”);

12. Que, mediante Oficio n.º 04828-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de mayo del 2021 (en adelante “el Oficio”), notificado el 10 de mayo del 2021, conforme consta en el cargo de “el Oficio” (foja 25), se comunicó a “la Fundación” el inicio del procedimiento de adecuación de la afectación en uso, en mérito a lo dispuesto en “el Reglamento”;

13. Que, sin perjuicio de lo anterior, se debe indicar que el octavo párrafo de la Segunda Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”, señala que: *“La SBN, los Gobiernos Regionales con funciones transferidas o las entidades del SNBE, según corresponda, en un plazo no mayor de tres (03) años, deben realizar las acciones de identificación de dichas afectaciones y cesiones en uso, a fin de verificar el cumplimiento de la finalidad para la que fueron otorgadas y/o la existencia de causales de extinción, para las acciones que correspondan; asimismo, para su actualización en el SINABIP”* (el subrayado es nuestro);

14. Que, en ese sentido, “el Reglamento” faculta a la entidad competente a evaluar si, de ser el caso, se presenta alguna otra de las causales de extinción de la afectación en uso, señaladas en “el Reglamento”; ello, como requisito previo a la aprobación de la adecuación, con la finalidad que se realicen las acciones que correspondan, para la salvaguarda de los predios estatales;

Respecto del procedimiento de extinción de la afectación en uso de “el predio” por causal 9) Incumplimiento reiterado del pago de los tributos que afectan al predio

15. Que, las causales de extinción de la afectación en uso, se encuentran reguladas en el artículo 155° de “el Reglamento” de la siguiente manera: 1) incumplimiento de su finalidad; 2) Incumplimiento de la obligación impuesta para la presentación del expediente del proyecto o ejecución del proyecto; 3) vencimiento del plazo de la afectación en uso; 4) renuncia a la afectación; 5) extinción de la entidad afectataria; 6) consolidación del dominio; 7) cese de la finalidad; 8) Decisión unilateral y de pleno derecho por parte de la entidad, por razones de interés público; 9) **Incumplimiento reiterado del pago de los tributos que afectan al predio**; y, 10) otras que se determinen por norma expresa. A ello, se debe agregar, aquellas obligaciones que emanan del título de afectación en uso (acto administrativo):

16. Que, además, el procedimiento de extinción de la afectación en uso se encuentra regulado en el numeral 3.12) y siguientes de la Directiva n.º 005-2011/SBN, 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”^[3] (en adelante “la Directiva”) y sus modificaciones, en concordancia con la “Directiva de Supervisión”;

17. Que, ahora bien; conforme a la Ficha Técnica n° 041-2021/SBN-DGPE-SDS y el Informe de Supervisión n.º 091-2021/SBN-DGPE-SDS, la “SDS”, concluye que “la Fundación” viene cumpliendo con la finalidad para la cual se otorgó “el predio”; toda vez que, de la inspección efectuada se advierte que el citado predio viene siendo destinado a sus fines institucionales; no obstante, cabe precisar lo siguiente:

17.1. “La Fundación”, cuenta con personería jurídica de derecho privado, inscrita en la partida n.º 01960903 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.º IX – Sede Lima; por lo que se encuentra afecta al pago de los tributos municipales que se generen sobre “el predio”.

17.2. Respecto al incumplimiento del pago de tributos municipales por parte de “la Fundación”

Cabe indicar que los requerimientos de cobranza tributaria por parte de las Municipalidades distritales y/o provinciales, en su mayoría son pagados directamente por las entidades que vienen ocupando los predios estatales, en razón a un acto de administración otorgado para un uso y/o servicio público; en ese sentido, las entidades afectatarias y/o cesionarias tienen la obligación de asumir el pago de tributos generados sobre el predio otorgado, conforme a lo establecido en el artículo 155 y 164° del Reglamento del TUO de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 11 de abril de 2021.

Ahora bien, mediante las Solicitudes de Ingreso n.ºs 00053-2021, 00944-2021 y 01311-2021, la Municipalidad Distrital de San Isidro, remite el estado de cuenta pendiente de arbitrios municipales respecto a los predios ubicados en su jurisdicción, entre los que se encuentra “el predio”.

En atención a ello, mediante Oficio n.º 03088-2021/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 13 de abril de 2021, esta Subdirección solicitó a “la Fundación”, realice las gestiones correspondientes para el pago de las deudas generadas sobre “el predio”; al respecto, mediante Carta n.º 049/2021 (Solicitud de Ingreso n.º 10223-2021) presentada el 26 de abril de 2021, “la Fundación”, señala que viene gestionando con la Municipalidad Distrital de San Isidro el fraccionamiento de la deuda y que para el mes de junio se realizará el pago correspondiente.

Al respecto, con Oficio n.º 03883-2021/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 10 de mayo de 2021, se solicitó a “la Fundación” remita la documentación que acredite las gestiones realizadas con la Municipalidad Distrital de San Isidro; asimismo, se solicitó informe periódicamente los avances del pago de las deudas pendientes.

Ahora bien, mediante la Solicitud de Ingreso n.º 11799-2021, La Municipalidad Distrital de San Isidro remite estado de cuenta pendiente consignando deudas por concepto de arbitrios generadas sobre “el predio”; por lo que, mediante Oficio n.º 04507-2021/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 02 de junio de 2021, se reiteró la solicitud de pago de arbitrios municipales, sin obtenerse respuesta alguna.

Asimismo, mediante Solicitudes de ingreso n.ºs 16896-2021 y 18407-2021 la Municipalidad Distrital de San Isidro, remite el estado de cuenta pendiente; así como, la Resolución de Ejecución Coactiva de la deuda generada sobre “el predio”, por concepto de arbitrios municipales, poniéndose en conocimiento a “la Fundación”, mediante Oficio n.º 06652-2021/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 05 de agosto de 2021 (fojas xxx), a fin que realice las gestiones correspondiente para el pago respectivo.

Con oficio n.º 07529-2021/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 14 de setiembre de 2021, se remitió a “la Fundación” la Solicitudes de Ingreso n.ºs 20156-2021 y 23326-2021, mediante las cuales la Municipalidad Distrital de San Isidro requiere el pago de las deudas tributarias pendientes generadas sobre “el predio”.

Ahora bien, mediante Carta n.º 060/2021 (Solicitudes de Ingreso n.ºs 24376-2021 y 24375-2021), presentadas el 17 de septiembre de 2021, “la Fundación”, señala que realizará las gestiones para el pago, toda vez que actualmente no cuenta con fondos suficientes.

En ese sentido, dado que, en reiteradas ocasiones, se ha solicitado a “la Fundación” el pago de arbitrios municipales pendientes, sin obtener avance alguno para el pago de dicha deuda, se está incurriendo en causal de extinción de la afectación en uso otorgada; más aún, habiéndose iniciado el cobro coactivo de la deuda pendiente, por parte de la Municipalidad Distrital de San Isidro; razón por la cual, resulta improcedente continuar con el procedimiento de la adecuación de la afectación en uso, situación que se pone en conocimiento de “la Fundación” con Oficio n.º 03898-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de octubre de 2021.

18. Que, en ese sentido, sin perjuicio de las conclusiones arribadas por la “SDS”, descritas en los considerandos precedentes, esta Subdirección luego de la evaluación correspondiente, concluye que no es factible continuar con el procedimiento de adecuación de la afectación en uso a una cesión, toda vez que, “la Fundación” viene incumplimiento reiteradamente, con el pago de arbitrios municipales pendientes con la Municipalidad Distrital de San Isidro, respecto a “el predio” bajo su administración; por lo que, se debe declarar improcedente dicho procedimiento;

19. Que, en virtud a lo expuesto y en mérito al octavo párrafo de la Segunda Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”, corresponde disponer la extinción de la afectación en uso otorgada a favor de “la Fundación” por causal de incumplimiento reiterado del pago de los tributos que afectan al predio;

20. Que, asimismo, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión y la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que procedan conforme a sus atribuciones, de conformidad con el “ROF de la SBN”;

21. Que, revisada las bases gráficas por los profesionales técnicos de esta Subdirección, se advierte que sobre “el predio” no recaen procesos judiciales;

22. Que, finalmente de conformidad con el artículo 67° de “el Reglamento” al emitirse la resolución que declare la extinción de la afectación en uso, el predio debe ser devuelto dentro del plazo de diez (10) días de haber quedado firme la Resolución a la unidad orgánica competente o la SBN, de ser el caso, quien procederá a recibir “el predio” de propiedad de la entidad o del Estado mediante la correspondiente Acta de Recepción, de conformidad con “el Reglamento” y el numeral 3.22 de “la Directiva” en lo que corresponda. Asimismo, ante la negativa de devolución se solicitará a la Procuraduría Pública de la entidad pública o de la SBN, se inicien las acciones judiciales tendientes a la recuperación del predio, tal como lo prescribe el numeral 3.23 de “la Directiva” en la parte pertinente;

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, “la Directiva”, “TUO de la LPAG”, la Resolución n.º 005-2019/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 1211-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de octubre de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la **ADECUACION DE LA AFECTACION EN USO A UNA CESION EN USO**, otorgada a favor de la **FUNDACION PERUANA CARDIOINFANTIL**, respecto del predio de 278, 55 m², ubicado en la Calle Los Libertadores n.º 690 y Manuel Roaud y Paz n.º 310 en el distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º 00708185 de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.º IX - Sede Lima, teniendo asignado el CUS n.º 30549, conforme a las consideraciones expuestas en la presente Resolución.

SEGUNDO: Disponer la **EXTINCIÓN DE LA AFECTACION EN USO** otorgada a favor de la **FUNDACION PERUANA CARDIOINFANTIL** por incumplimiento reiterado del pago de los tributos que afectan al predio, respecto al área de 278, 55 m², ubicado en la Calle Los Libertadores n.º 690 y Manuel Roaud y Paz n.º 310 en el distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º 00708185 de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.º IX - Sede Lima, teniendo asignado el CUS n.º 30549, conforme a las consideraciones expuestas en la presente Resolución.

TERCERO: COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión y la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que procedan conforme a sus atribuciones.

CUARTO: REMITIR copia 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.

Regístrese, comuníquese y publíquese en el Portal 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] Cabe indicar que dicha disposición legal desarrolla lo dispuesto por el antiguo reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA.

[3] Aprobado por Resolución n.º. 050-2011/SBN, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 17 de agosto de 2011.