

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0093-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 9 de febrero del 2022

VISTO:

El Expediente n.º 1407-2021/SBNSDAPE, que sustenta la solicitud de la **JUNTA DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN RESIDENCIAL INGENIEROS LA MOLINA** respecto a la **RENOVACIÓN DEL PLAZO DE LA CESIÓN EN USO** del predio de 461,09 m² que forma parte de uno de mayor extensión, ubicado en la esquina formada por la calle los Petroleros con la calle Hidráulicos y la calle los Electrónicos, Urb. Residencial Los Ingenieros de La Molina, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º 11538200 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.º IX – Sede Lima y anotado con CUS n.º 25792 (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargada de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ (en adelante “TUO de la Ley”), su 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 Estatales² (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, es el órgano competente en primera instancia, para sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN, procurando con ello una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

3. Que, revisado los antecedentes registrales de “el predio”, se advierte que es de titularidad del Estado, tal como consta inscrito en el asiento G00001- C de la partida n.º 11538200 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.º IX – Sede Lima (fojas 266);

4. Que, asimismo mediante Resolución n.º 0152-2010/SBN-GO-JAD del 12 de noviembre de 2010, (en adelante “la Resolución” [fojas 268]) esta Superintendencia aprobó la cesión en uso de “el predio” a favor de la Junta de Propietarios Urbanización Residencial Ingenieros La Molina (en adelante “la administrada”), por un plazo de seis (6) años, a fin de que sea destinado al funcionamiento de su

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

² Aprobado por el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 22 de diciembre de 2010.

local comunal. De igual forma, con Resolución n.º 0956-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de octubre de 2016 (en adelante “la Resolución 1”), se prorrogó la cesión en uso por un plazo de cinco (5) para que continúe funcionando el local comunal; conforme consta en el asiento D00003 de la partida n.º 11538200 del Registro de Predios de Lima (fojas 269);

Respecto a la solicitud de renovación de plazo de la cesión en uso

5. Que, al respecto, con Oficio n.º 005-2021-JPURILA/JD-P (S.I. n.º 29284-2021 [fojas 1 al 5]) presentado el 11 de noviembre de 2021, por el Presidente del Consejo Directivo de la Junta de Propietarios Urbanización Residencial Ingenieros La Molina, Marco A. Marca Lucas, solicitó la renovación de la cesión en uso de “el predio” por un periodo de diez (10) años, sustentando que ha venido presentando de forma regular y oportuna desde el año 2016 los informes de gestión; adjuntando para ello lo siguiente: **i)** Plano del salón comunal (fojas 15 y 16), **ii)** Foto de “el predio” (fojas 17), **iii)** Partida registral n.º 01832794 referente a la inscripción del Consejo Directivo (fojas 19), **iv)** Oficio n.º 021-2016-JPURILA/JD-P del 2 de diciembre de 2016 (fojas 21); **v)** Oficio n.º 015-2017-JPURILA/JD-P del 10 de noviembre de 2017 (fojas 22); **vi)** Oficio n.º 010-2018-JPURILA/JD-P del 10 de noviembre de 2018 (fojas 23), **vii)** Oficio n.º 012-2019-JPURILA/JD-P del 12 de noviembre de 2019 (fojas 24), **viii)** Oficio n.º 007-2020-JPURILM/P del 14 de diciembre de 2020 (fojas 25), **ix)** Oficio n.º 003-2021-JPURILM-P del 26 de octubre de 2021 (fojas 26), **x)** solicitudes de uso del local comunal del año 2016 al 2021 (fojas 26 al 159); **xi)** fotos de actividades realizadas del año 2016 al 2021 (fojas 160 al 251), **xii)** Memorial del 2021 firmado por los vecinos de la zona (fojas 252 al 261);

6. Que, en virtud a la evaluación realizada a la documentación presentada por “la administrada”, mediante el Oficio n.º 09288-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de noviembre de 2021 (en adelante “el Oficio” [fojas 270]) se comunicó que con la finalidad de identificar el estado actual de “el predio”, profesionales de esta Subdirección llevarán a cabo una inspección al mismo. Se debe indicar que el Oficio fue notificado bajo puerta conforme al Acta de Constancia de primera y segunda visita el 2 de diciembre de 2021, conforme consta del cargo (fojas 271 y 272); por lo que, de conformidad con el numeral 21.5) del artículo 21º del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General, se tiene por válido el referido acto de notificación;

7. Que, a través de la Ficha Técnica n.º 0340-2021/SBN-DGPE-SDAPE del de 9 de diciembre de 2021 (fojas 274); profesionales de esta Superintendencia realizaron la inspección ocular a “el predio” determinado que: **1)** la inspección ocular se realizó en compañía de miembros de la Junta Directiva de Propietarios de la Urbanización Ingenieros La Molina, la Sra. Carmen Valdivia (vicepresidenta) y el Sr. Marco Antonio Marca (presidente); **2)** se constató que en el local funciona el salón comunal, el cual cuenta con edificación de material noble de doble altura con techo de eternit soportado por estructura metálica, servicios higiénicos para varones y mujeres, un ambiente utilizado como depósito y oficina, además en la parte externa se observó un ambiente de madera utilizado como depósito de implementos de gimnasia y artes marciales; **3)** según indican los miembros de la directiva en el local se realizan actividades comunales, artísticas, culturales de los residentes de la Urb. Ingenieros y de urbanizaciones aledañas, así como de instituciones educativas que solicitan dicho local para eventos escolares y clases de educación física, que, debido a la pandemia dichas las actividades se han visto afectadas. sin embargo, han venido realizando el mantenimiento del local y de las áreas verdes exteriores permanentemente. esto se corrobora ya que el local se encontraba limpio y en buenas condiciones;

8. Que, es de aplicación para el procedimiento de cesión en uso –en lo que fuera pertinente– las disposiciones legales previstas en la Directiva n.º DIR 00005-2021-SBN denominada “Disposiciones para el Otorgamiento y Extinción de afectaciones en Uso de Predios de propiedad estatal” (en adelante “la Directiva”), de acuerdo a su Segunda Disposición Complementaria Final;

9. Que, cabe mencionar que el procedimiento administrativo de cesión en uso se encuentra regulado en el artículo 161º numeral 161.1 de “el Reglamento”, según el cual señala 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 coadyuve a los fines estatales (...).”*;

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono Verifica documento digital o también a través de la siguiente dirección web: . En ambos casos deberá ingresar la siguiente clave: 5Y56705635

asimismo, el numeral 161.2 señala que “los cesionarios presentan a la entidad cedente informes sobre los avances y logros de la ejecución del proyecto, así como al cumplimiento de la finalidad para el cual se otorgó el predio (...)”; de igual forma, el artículo 162° numeral 162.1 indica que “el plazo de la cesión en uso es determinado, de acuerdo a la naturaleza del proyecto, hasta un plazo de diez (10) años renovables”;

10. Que, de la revisión de la documentación presentada por “la administrada” así como de la inspección ocular realizada se puede deducir que viene destinando “el predio” a la finalidad establecida es decir “local comunal”, asimismo, de la revisión del expediente n.° 1090-2016/SBNSDAPE se verifica que “la administrada” ha venido presentando anualmente los informes de gestión y logros, a través de los cuales pone de conocimiento sobre las actividades realizadas durante cada año en “el predio”; por lo que, teniendo en cuenta que el procedimiento de cesión en uso su finalidad es destinarlo a la ejecución de un proyecto sin fines de lucro de desarrollo social, cultural, deportivo y/o de forestación que coadyuve a los fines estatales, y habiéndose verificado que las actividades realizadas son de aspecto cultural, educativo, vecinal, religioso, social, entre otros, beneficiando a la comunidad de dicha zona; **por tal motivo corresponde renovar la cesión en uso por un plazo de cinco (5) años, en virtud de lo señalado en el numeral 162.1 del artículo 162° de “el Reglamento”; el cual se computará desde la culminación del plazo señalado en la Resolución n.° 0956-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de octubre de 2016; es decir se computara desde el 13 de noviembre de 2021 hasta el 13 de noviembre de 2026;**

11. Que, cabe precisar que si bien es cierto “la administrada” solicitó la renovación de la cesión en uso por un plazo de diez (10) años, esta Superintendencia en virtud a lo que señala “el Reglamento” cuenta con la facultad para decidir por cuanto tiempo procede la renovación; es por ello, que en virtud a la naturaleza del proyecto se ha procedido a renovar la cesión en uso por un plazo de cinco (5) años, los cuales son renovables, mientras que cumpla con la finalidad de la cesión en uso;

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

12.1. Cumplir con mantener la finalidad de la cesión en uso, de conformidad con lo establecido en el artículo 149° de “el Reglamento” siendo ello lo siguiente: **i)** cumplir con la finalidad o uso asignado al predio, para lo cual, cuando corresponda, debe ejecutar el proyecto de inversión dentro del plazo indicado; **ii)** efectuar la declaratoria de edificación de las obras que haya ejecutado para el cumplimiento de la finalidad (cuando corresponda), hasta lograr su inscripción registral en el Registro de Predios, para lo cual está facultado a subir los documentos necesarios para dicho efecto; **iii)** conservar diligentemente el predio, debiendo asumir los gastos de conservación, mantenimiento de servicios y cualquier otro referido al predio; **iv)** asumir el pago de arbitrios municipales que afecten al predio; **v)** devolver el predio con todas sus partes integrantes y accesorias sin más desgaste que el de su uso ordinario, al vencimiento del contrato o al extinguirse el derecho otorgado por cualquier causal, conforme a lo señalado en el artículo 67° del Reglamento; **vi)** efectuar la defensa y recuperación judicial y extrajudicial del predio según corresponda; y **vii)** cumplir con las obligaciones contempladas en la resolución que aprueba el acto de administración, así como las demás obligaciones que establezcan en el contrato y por norma expresa.

12.2. Cumplir con presentar a la entidad cedente informes sobre los avances y logros de la ejecución del proyecto, así como del cumplimiento de la finalidad para la cual se otorgó el predio.

13. Que, asimismo se debe precisar que, de conformidad con el artículo 164° de “el Reglamento” la cesión en uso se extingue por: **i)** incumplimiento de su finalidad, **ii)** incumplimiento de la ejecución del proyecto; **iii)** vencimiento del plazo de la cesión en uso; **iv)** renuncia de la cesión en uso, **v)** por extinción de la persona jurídica cesionaria o fallecimiento del cesionario, **vi)** consolidación del dominio; **vii)** decisión unilateral y de plano derecho por parte de la entidad, por razones de interés público, **viii)** incumplimiento reiterado del pago de los tributos que afectan el predio; **ix)** incumplimiento reiterado de la presentación de

informes sobre el incumplimiento de la finalidad para la cual se otorgó el predio; y, **x)** otras que se determinan por norma expresa;

14. Que, por otro lado, corresponde poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que procedan conforme a sus atribuciones de conformidad con el “ROF de la SBN”;

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 0005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 0108-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 7 de febrero de 2022;

SE RESUELVE:

Artículo 1º: RENOVAR el plazo de la cesión en uso del predio de 461,09 m² que forma parte de uno de mayor extensión, ubicado en la esquina formada por la calle los Petroleros con la calle Hidráulicos y la calle los Electrónicos, Urb. Residencial Los Ingenieros de La Molina, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º 11538200 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.º IX – Sede Lima y anotado con CUS n.º 25792, por un plazo de cinco (5) años, en favor de la **JUNTA DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN RESIDENCIAL INGENIEROS LA MOLINA**, el cual será computado desde la culminación del plazo señalado en la Resolución n.º 0956-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de octubre de 2016, es decir se computará **desde el 13 de noviembre de 2021 hasta el 13 de noviembre de 2026**, para que continúe funcionando el local comunal.

Artículo 2º: COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que procedan conforme a sus atribuciones.

Artículo 3º: La **JUNTA DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN RESIDENCIAL INGENIEROS LA MOLINA** debe cumplir con las obligaciones señaladas en el considerando décimo segundo de la presente resolución.

Artículo 4º: Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

Visado por:

SDAPE

SDAPE

SDAPE

Firmado por:

SUBDIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL