

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0494-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 31 de mayo del 2022

VISTO:

El Expediente n.º 674-2021/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 “SAN JOAQUÍN”**, respecto al predio de 6 355,53 m² ubicado entre las Calles Miguel Zamora n.º 151 y la Calle Abel Galíndez n.º 198 de la Urbanización San Joaquín, distrito de Bellavista, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la partida registral n.º 70201475 del Registro de Predios del Callao, con CUS n.º 13186 (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 (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 Memorando n.º 01621-2021/SBN-DGPE-SDS del 16 de junio del 2021 (foja 1), la Subdirección de Supervisión (en adelante la “SDS”) remitió el Informe de Supervisión n.º 0258-2021/SBN-DGPE-SDS del 11 de junio del 2021 (fojas 02 al 07), 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 URBANIZACIÓN “SAN JOAQUÍN”** (en adelante, “la Asociación”) a las normas establecidas en “el Reglamento”;

4.- Que, de la revisión de los antecedentes registrales y administrativos de “el predio” corresponde a un predio estatal de dominio público, el mismo que fue adquirido a favor del Estado como resultado del 2% del aporte reglamentario de la Urbanización “San Joaquín”, refrendado mediante Escritura Pública de Donación del 01 de diciembre de 1966, celebrada ante el entonces Notario Público de Lima, Daniel Céspedes; en consecuencia, su administración le corresponde a esta Superintendencia. Asimismo, cabe precisar que la titularidad registral a favor del Estado obra en el asiento 1 del tomo 203, folio 217 que continua en la partida n.º 70201475 del Registro de Predios del Callao tanto derecho de afectación en uso consta registrado en el asiento D00001 de la partida antes citada;

5.- Que, mediante Resolución Suprema n.º 297-77/VC-4400 del 14 de diciembre de 1977 (en adelante “la Resolución”), emitida por el entonces Ministerio de Vivienda y Construcción a favor de “la Asociación”, para que lo destine a la construcción de un Complejo Deportivo Comunal. Asimismo, a través de la Resolución Suprema n.º 091-98-PRES del 11 de marzo de 1998 emitida por el entonces Ministerio de la Presidencia (en adelante la Resolución rectificadora”) se ratifica la afectación en uso otorgada a favor de “la Asociación”. Se debe precisar que, al acto administrativo materia de supervisión no se le condiciona plazo alguno;

6.- Que, es preciso señalar que “la Asociación” tiene la administración de “el predio” mediante la figura jurídica de afectación en uso en aplicación de normas ya derogadas 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”) marco normativo 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

7.- 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^[1] 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 (...)”;

8.-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”;*

9.- 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”);

10.- 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;

11.- Que, en ese sentido, la Subdirección de Supervisión (en adelante, “SDS”), llevó a cabo una supervisión de acto (afectación en uso), para lo cual inspeccionó “el predio”, a efectos de determinar si “la Orden” cumple con la finalidad para el cual se le otorgó. Producto de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica n.º 0277-2021/SBN-DGPE-SDS del 28 de mayo de 2021 y el respectivo panel fotográfico (fojas 08 al 11); que sustenta a su vez el Informe de Supervisión n.º 0258-2021/SBN-DGPE-SDS del 11 de junio del 2021, en el que se concluyó, lo siguiente:

“(…)

- *El predio se ubica en una zona urbana consolidada, con topografía y pendiente plana, su accesibilidad es a través de la calle Miguel Zamora y Calle Vallejo.*

- *De la inspección in situ se observó que el predio tiene una forma irregular, es de gran dimensión y se encuentra cercado completamente con muros de concreto, totalmente ocupado por un complejo deportivo, el mismo que cuenta con dos puertas; la principal un portón de rejas de fierro de doble hoja ubicada en el ochavo que se forma de la intersección entre la Calle Miguel Zamora y Calle Cesar Vallejo (para ingreso peatonal), donde además se encuentra una placa que dice: Asociación de Propietarios y Residentes de la Urbanización “San Joaquín” y otro acceso secundario, portón metálico en el ochavo que se forma de la intersección entre la Calle Abel Galíndez y calle José Santos Chocano (para ingreso vehicular). Allí se visualizó la numeración municipal calle Abel Galíndez n.º 198, cabe señalar que la circulación de las vías públicas que circundan al predio se encontraron restringidas con rejas de fierro en cada intersección vial.*

- *En el interior del predio se encontró lo siguiente: ingresando por la mano izquierda y adosado a la calle Cesar Vallejo y una parte a la Calle Galíndez en forma de “L” existe una edificación de un piso de material noble destinado como administración (cerrado), directiva (cerrado), baños , comedor utilizado como oficina cocina (sin uso), salón social con mobiliario variado (mesa de Ping Pong, mesa de fulbito, equipos de Gimnasio, mesas y sillas) con un techo tipo bóveda de lona y estructura metálica, salón de fiesta (vacío) y un depósito.*

- *Asimismo, se observó un área verde con árboles alrededor y en una parte adosada al muro que divide al predio en dos partes se encuentra un área de juego para niños con toboganes, columpios, etc. Continuando el recorrido por un pasillo se atraviesa el cerco divisorio, a través de una puerta de rejas de fierro, donde se visualiza una losa deportiva, con tribuna de graderías de concreto, semicubierto con una estructura de fierro y planchas de asbesto cemento (Eternit), y a continuación una cancha grande de Grass sintético, ambas divididas y cercadas con mallas, contando con reflectores de luz, por otro lado del pasillo se observó que existen módulos de madera para kiosko, con un área de comedor abierta con sillas y mesas sin uso, también se encuentra una construcción de un piso de material noble que consta de dos habitaciones, un baño, un baño y cocina donde vive la guardiana del complejo (según declaró la guardiana).*

- *Cabe resaltar que nos entrevistamos por vía telefónica con el Sr. Alberto José Ramos Alcalá, con carnet de extranjería n.º 002758537, quien manifestó ser el encargado de la seguridad del predio, contratado por la Asociación de propietarios y residentes de la urbanización San Joaquín, por lo que nos autorizó el ingreso, siendo acompañadas en todo el recorrido por su esposa (quien se encarga de la limpieza y mantenimiento del predio), sobre el predio refiere, que actualmente no se brinda ningún servicio o se realiza alguna actividad debido a la declaración de estado de emergencia , estando a la fecha realizando los trámites ente la municipalidad de bellavista para conseguir la autorización para el funcionamiento; asimismo indica, que antes de la pandemia sobre el predio se realizaban diversas actividades, como son , clases de Tai Kon Do, TAI CHI, Gimnasia y de Cocina, así como, el área de juegos era usado por los niños y las áreas verdes eran usados para parrillas y otros, siendo de libre uso y acceso a todos los miembros de la Asociación y a los vecinos de la zona; sobre las canchas de futbol señala que estas fueron concesionadas a la Empresa Rímac Grass, quienes lo administraban y daban en alquiler. Por otro lado, indica que por el momento uno de los ingresos para el mantenimiento y pago de los servicios y el pago de la planilla del personal (seguridad y limpieza), es el alquiler de un espacio como cochera, por último, refiere que el Presidente actual de la Asociación es el Sr. Vladimir Enciso Quintanilla, quien fue elegido el 20.03.2021.*

- *El predio se encuentra en buen estado de conservación.*

“(…)”

12.- Que, de igual forma la “SDS” señala que mediante el Oficio n. °0730-2021/SBN-DGPE-SDS del 17 de mayo del 2021, notificado el 20 de mayo del 2021, se solicitó a “la Asociación”, información en relación al cumplimiento de la finalidad asignada, así como de las obligaciones que emana del acto administrativo en uso que tiene su favor, otorgándole el plazo de diez (10) días; hábiles de notificado el presente, pese haberse;

13.- Que, asimismo la “SDS” mediante el Oficio n.°731-2021/SBN-DGPE-SDS del 17 de mayo del 2021, notificado el 21 de mayo del 2021, se solicitó a la Municipalidad Distrital de Bellavista, remita información respecto al cumplimiento del pago de los tributos municipales que afectan a “el predio” dentro del término de diez (10) hábiles de notificado; sin obtener respuesta;

14.-Que, asimismo la “SDS mediante el Memorando n.° 01166-2021/SBN-DGPE-SDS del 17 de mayo 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.° 00807-2021/SBN-PP del 18 de mayo del 2021; en el cual, la Procuraduría Pública señaló que no existe proceso judicial que recaiga sobre “el predio”;

15.- 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. n.° 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;

16.- Que, en ese sentido, mediante Oficio n.° 0800-2021/SBN-DGPE-SDS del 26 de mayo del 2021 notificado el 31 de mayo del 2021, se remitió a la “Asociación” copia del Acta de Inspección n.° 0191-2021/SBN-DGPE-SDS, a fin de dar cumplimiento a lo señalado en el literal i) del numeral 7.2.1.4 de la “Directiva de Supervisión;

17.- Que, mediante Carta S/N presentado el 31 de mayo del 2021 (S.I n.°13739-2021) la” Asociación” da respuesta al oficio conforme lo solicitado en el considerando décimo segundo de la presente resolución, el cual informa que vienen cumpliendo con la finalidad asignada, cuya infraestructura y ambientes se encuentran a disposición de los vecinos y sus familias, indicando que los gastos de mantenimiento, servicios básicos, arbitrios y otros son asumidos por los socios conformantes de la asociación;

18.- Que, asimismo a través del Oficio n.° 05379-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de junio del 2021 (fojas 40), notificado el 25 de junio del 2021, se solicitó a “la Asociación”, remita mayor información respecto al cumplimiento de la finalidad, a fin de continuar con la evaluación del procedimiento de adecuación de la afectación en uso a una cesión en uso, toda vez que, se evidencia una cochera para lo cual se otorgó un plazo de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación, de conformidad con lo establecido en el numeral 3.15 de la Directiva n.° 005-2011-SBN el numeral 172.2 del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS (en adelante el “TUO de la LPAG”), a fin de que presente la documentación solicitada por esta Subdirección, bajo apercibimiento de continuar con las acciones de nuestra competencia;

19.- Que, mediante escrito s/n presentado el 12 de julio del 2021 (S.I. n.° 17856-2021) “la Asociación” brinda respuesta al Oficio n.° 05379-2021/SBN-DGPE-SDAPE, indicando lo siguiente:

19.1 Indica que el predio es un Complejo Deportivo que comprende un conjunto de instalaciones deportivas equipadas con tecnología avanzada, en la que permite que las personas desarrollen cualquier disciplina deportiva y recreativa, contando además con áreas recreativas para niños.

19.2 Refiere, que el área fue destinada a Complejo Deportivo existe un Complejo Deportivo el cual promueven los deportes y recreación para lograr un desarrollo de las diferentes disciplinas deportivas y recreativas al servicio de la población aledaña.

19.3 Manifiesta, que al momento de la Inspección el Complejo Deportivo no se encontraba realizando actividad alguna, debido a las medidas sanitarias dadas por el gobierno que impedían toda actividad recreativa.

20.- Que, mediante el Oficio n.º 06198-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de julio del 2021, (fojas 62) notificado el 27 de julio del 2021, se solicitó a “la Asociación”, informar respecto al incumplimiento parcial debido a que un área denominada “Área de Estacionamiento” de 966,69 m² (15,21%) que forma parte de “el predio”, estaría siendo destinada a un estacionamiento de vehículos particulares y una vivienda, deduciendo que estaríamos ante una situación de onerosidad; por lo que se requiere aclarar la información proporcionada otorgándole un plazo de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación, de conformidad con lo establecido en el numeral 1 del artículo 172º del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS, a fin de que presente la documentación solicitada por esta Subdirección, bajo apercibimiento de continuar la evaluación de extinción de la afectación en uso otorgada a su favor, con la información que se cuenta a la fecha;

21.- Que, mediante escrito s/n presentado el 10 de agosto del 2021 (S.I. n.º 20841-2021) “la Asociación” brinda respuesta al Oficio n.º 06198-2021/SBN-DGPE-SDAPE, indicando lo siguiente:

21.1 Manifiesta, que el 11 de junio de 2021 día de la inspección los vehículos que se encontraban dentro de las instalaciones del Complejo Deportivo son de los socios de la “Asociación” los cuales solicitaron permiso para la permanencia de sus vehículos por ese día, debido a los trabajos que se venían realizando en la cuadra 1 de la Calle Abel Galíndez y para poder permitir los trabajos en la vía y una circulación adecuada, los socios optaron en requerir a la administración del Complejo Deportivo se les permita usar la canchita de futbol hasta el término de los trabajos en la vía, quien en la actualidad funciona una canchita de futbol y básquet.

21.2 Refiere, que el área donde se encontraban los vehículos no está siendo utilizada como estacionamiento de vehículos particulares, asimismo respecto a lo manifestado por la señora personal de limpieza en la cual indico que era vivienda de la guardiana del complejo, en realidad es el gimnasio y almacén del mismo.

22.- Que, con Oficio n.º 08500-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de octubre del 2021, (fojas 70) notificado el 19 de octubre del 2021, se solicitó a “la Asociación”, informar sobre los cargos imputados mediante oficios n.º 05379-2021/SBN-DGPE-SDAPE y n.º 06198-2021/SBN-DGPE-SDAPE en relación al Informe de Supervisión n.º 00258-2021/SBN-DGPE-SDS, en la cual precisa entre otros que las canchas de futbol fueron concesionadas a la empresa RIMAC GRASS quienes administran y dan en alquiler, por lo que se solicitó remitir copia de contrato y/o convenio de concesión de las canchas de futbol, relación de ingresos por el alquiler entre otros, a fin de realizar una evaluación exhaustiva respecto a la procedencia o no de la adecuación de la afectación en uso; otorgándole un plazo de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación, de conformidad con lo establecido en el numeral 4 del artículo 143 del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS, a fin de que presente la documentación solicitada por esta Subdirección, bajo apercibimiento de continuar la evaluación con la información que se cuenta a la fecha; sin tener fecha respuesta a la fecha;

23.- Que, mediante el Oficio n.º 09185-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de noviembre del 2021, (fojas 73) notificado el 26 de noviembre del 2021, se solicitó a “la Asociación”, informar respecto al cumplimiento de la finalidad, asimismo de la información proporcionada por el personal que labora en el Complejo deportivo, se aprecia que existe una concesión y consecuentemente cobros el alquiler de los campos de fútbol, estando ante una probable situación de onerosidad, situación que contradice al acto de administración otorgado a favor de su representada toda vez, que la finalidad del derecho otorgado busca la ejecución de un proyecto sin fines de lucro por lo que se requiere los descargos que considere pertinente relacionados a los hechos imputados; por lo que se requiere la información proporcionada otorgándole un plazo de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación, de conformidad con lo establecido en el numeral 3.15 de la Directiva n.º 005-2011-SBN el numeral 172.2 del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444, bajo apercibimiento de continuar con la evaluación con la información que se cuenta a la fecha;

24.- Que, mediante escrito s/n presentado el 16 de diciembre del 2021 (S.I. n.º 32330-2021) “la Asociación” brinda respuesta al Oficio n.º 09185-2021/SBN-DGPE-SDAPE, indicando lo siguiente:

24.1 Indica, que el predio se encuentra totalmente ocupado por un Complejo Deportivo, destinada a los integrantes de las familias de la Urbanización San Joaquín, con la finalidad de que tengan un lugar de esparcimiento con áreas verdes, donde las personas pueden realizar deportes y actividades orientadas al bienestar y desarrollo integral de los niños y adolescentes.

24.2 Refiere que, durante el estado de emergencia decretado por el Estado, se vio obligada a cerrar las instalaciones del Complejo Deportivo, a fin de estricto cumplimiento con las disposiciones del Estado, con la finalidad de preservar la salud de la población de las Urbanizaciones San Joaquín, San José, El Refugio, Santa Cecilia y evitar así, la propagación de la enfermedad del COVID 19, en la comunidad, periodo en el cual la Superintendencia realizó la inspección en la Asociación;

24.3 Manifiesta que, la “Asociación” con recursos propios se encarga de atender los costos que generan el mantenimiento y funcionamiento del Complejo Deportivo, siendo ellos pago de servicios (suministro eléctrico, de agua y alcantarillado) pago de personal administrativo, de limpieza y de seguridad. Asimismo, refiere que se encuentra completamente implementado, asimismo, cuenta con diversos ambientes, cuya infraestructura posee oficinas, jardines, juegos de niños, losas deportivas para tenis, Tae Kon Do, Tai Chi, Vóley, Gymkanas, Fulbito, Gimnasio equipado, servicios higiénicos y vestidores para damas y caballeros, áreas verdes con árboles y plantaciones, ambientes que se encuentran en buen estado de conservación la misma que viene cumpliendo con la finalidad asignada;

Respecto al procedimiento de cesión en uso

25.- 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;

26.-Que, asimismo, la cesión en uso, puede 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, de acuerdo a lo establecido en el párrafo 90.2 del artículo 90 de “el Reglamento”;

27.-Que, se debe considerar que, al otorgarse un predio a título gratuito, este debe destinarse al servicio de los intereses públicos y de la colectividad en general, por lo que, cuando el beneficio que reporta el predio es distinto al programado o cuando el mismo se canaliza a intereses particulares, como en el caso de que el beneficiario realice actividades que impliquen también beneficios propios y no enteramente de la colectividad, se estaría distorsionando la naturaleza de dicho acto gratuito;

28.-Que, esta Subdirección a través del Memorándum n.º 01382-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de marzo del presente, solicito a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal – DGPE traslade a consulta a la Dirección de Normas y Registro - DNR de esta Superintendencia, a efectos que se pronuncie respecto a la aplicación de la Segunda Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento” relacionada a la adecuación de colegios particulares y otros, la misma que fue atendida mediante el Memorándum n.º 0769-2022/SBN-DGPE del 03 de mayo del 2022 con el cual se derivó la consulta formulada;

29.- Que, mediante Informe n.º 00105-2022/SBN-DNR del 27 de abril del 2022, en atención al Memorándum n.º 0769-2022/SBN-DGPE la DNR emite opinión respecto a la adecuación de los colegios particulares en el marco de la Segunda Disposición Complementaria Transitoria de “ el Reglamento” en el cual señala lo siguiente:

“(…)

3.17 La adecuación a la “cesión en uso” no significa encuadrar exactamente todos los elementos y características que tiene la actual figura jurídica de la cesión en uso regulada por el artículo 161 del nuevo Reglamento de la Ley n.º 29151, sino que se adecúa en aquellos aspectos precisados en la Segunda Disposición Complementaria Transitoria del nuevo Reglamento, respetando el derecho originalmente conferido, de acuerdo a sus respectivos marcos jurídicos.

3.18 Conforme se ha precisado en párrafos precedentes, los marcos jurídicos a través de los cuales se otorgaron las afectaciones en uso a favor de particulares con anterioridad al Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, no precisaban expresamente que los predios debían ser destinados necesariamente a “proyectos sin fines de lucro de desarrollo social, cultural, deportivo y/o de forestación que coadyuven a los fines estatales”, pero sí que las actividades ejecutadas por las personas naturales o instituciones privadas a las cuales se otorgó los predios, signifiquen una colaboración con la función social del Estado, o que coadyuven al fin social del Estado o constituyan actividades afines con el interés público.

3.19 De esta forma, en el caso de los predios entregados a favor de particulares para fines educativos como colegios o universidades, que vienen cumpliendo con la finalidad asignada; sin embargo, realizan cobros por concepto de matrículas, pensión y otros; así como en el caso de los predios entregados a particulares para centros recreativos o centros de esparcimientos que vienen cumpliendo la finalidad asignada, y realizan cobros por concepto de entradas, alquiler de estantes, alquiler de juegos, de canchas de futbol, entre otros, lo que se debe evaluar es si se está cumpliendo con la finalidad de colaborar con la función o fin social del Estado o si está orientado al interés público. (...)

3.22 Así, en el caso de los predios destinados a fines educativos puede verificarse que se estén realizando campañas o programas sociales, o se otorguen beneficios a personas de escasos recursos (becas) o se brinden otros beneficios orientados a estudiantes, familias, docentes, o a obras benéficas, con lo cual se beneficie a la comunidad o colectividad en general; asimismo, se puede verificar que dichos ingresos se destinen al pago de los profesionales que laboran en la institución, en el mantenimiento o mejoramiento de la infraestructura o de los equipos, en el pago de servicios (agua, luz, entre otros), entre otros, de los cuales se pueda apreciar el cumplimiento de la finalidad social o pública. De igual forma, en el caso de los centros recreativos o centros de esparcimientos, se debe verificar que los ingresos estén orientados al cumplimiento de la finalidad social o pública asignada.

“(…)

30.- Que, en ese sentido, tomando en consideración el informe remitido por la DNR en el cual, entre otros, señala que si el beneficiario se encuentra cumpliendo la finalidad para la cual se le otorgó el predio se mantiene el derecho conferido, de acuerdo a su respectivo marco jurídico, adecuándose a la figura de la cesión en uso y que dicha adecuación no significa encuadrar exactamente todos los elementos y características que tiene la actual figura jurídica de la cesión en uso regulada por el artículo 161 de “el Reglamento” sino que se adecúa en aquellos aspectos precisados en la Segunda Disposición Complementaria Transitoria del Reglamento, respetándose el derecho sustantivo conferido; corresponde evaluar la adecuación de la afectación en uso al procedimiento de cesión en uso;

Respecto al procedimiento de cesión en uso

31.- Que, en virtud a ello, a fin de determinar la procedencia de la adecuación de la afectación en uso otorgada, debe evaluarse rigurosamente que la adecuación a una cesión en uso, sea coherente con los postulados de dicha institución jurídica; toda vez que, se busca establecer niveles de continuidad con el actual marco legal del Sistema Nacional de Bienes Estatales; en ese sentido, de dicha evaluación se detalla lo siguiente:

- 31.1** “La Asociación” cuenta con personería jurídica inscrita en la partida n.º 70205759 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.
- 31.2** “El predio” se encuentra inscrito en la partida n.º 70201475 del Registro de Predios de Lima, y anotado con CUS n.º 13186, el cual constituye un bien de dominio público de titularidad del Estado.
- 31.3** De la inspección realizada por la “SDS” (Ficha Técnica n.º 277-2021/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 297-77/VC-4400 del 14 de diciembre de 1977 y ratificada a través del Artículo 3º de la Resolución Suprema n.º 091-98-PRES del 11 de marzo del 1998, ya que, se verificó que “el predio” se encuentra totalmente ocupado por un Complejo Deportivo, al interior se encuentra una edificación de un piso de material noble destinado como administración, directiva, (cerrado) baños, comedor, utilizado como oficina (sin uso salón social con mobiliario variado (mesa de ping pong, mesa de fulbito, equipos de gimnasio, mesas y sillas) techo tipo bóveda de lona y estructura metálica, salón de fiestas (vacíos) y un depósito, áreas verdes con árboles alrededor. Se observa una losa deportiva, con tribuna de graderías de concreto semicubierto con estructura de fierro y planchas de cemento, una cancha grande de grass sintético, ambas divididas y cercadas con malla, contando con reflectores de luz, módulos de madera para kiosko, con un área de comedor abierta con sillas y mesas sin uso también se encuentran los camerino, baños de damas y caballeros construidos de material noble, asimismo existe un estacionamiento y una construcción de material noble de dos habitaciones, un baño y cocina lo que constituyen parte del Complejo Deportivo.
- 31.4** Asimismo, a fin de corroborar que el servicio que se brinda a través de la S.I. n.º 32330-2021 “la Asociación”, informa que, respecto al financiamiento la mencionada asociación esta cuenta con recursos propios los mismos que se encargan de atender los costos que generan el mantenimiento y funcionamiento del complejo deportivo, siendo ellos pago de servicios (suministro eléctrico, de agua y alcantarillado) pago de personal administrativo, de limpieza, de seguridad entre otros;

32.- Que, en tal contexto, “la Asociación” si bien es cierto percibe ingresos por los servicios de recreación que brinda, de la información remitida se puede dilucidar que los montos percibidos son utilizados en los gastos necesarios para brindar los servicios de deporte, así como el mantenimiento de su infraestructura en general y pago de servicios, que se requiere para brindar un servicio deportivo adecuado y acorde al contexto actual; en consecuencia, 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, cumple con los presupuestos establecidos en la Segunda Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”;

Respecto del plazo de la cesión en uso

33.- Que, en la Resolución Suprema n.º 297-77/VC-4400 del 14 de diciembre de 1977 y ratificada a través del Artículo 3º de la Resolución Suprema n.º 091-98-PRES del 11 de marzo del 1998, con el cual se otorgó la afectación en uso “el predio” a favor de “la Asociación” no se consignó plazo alguno; por lo que, en aplicación 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 el cual que se computa desde el día siguiente de su notificación;

Respecto de las obligaciones de la cesión en uso

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

34.1 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 149° de “el Reglamento”.

34.2 Conforme a lo regulado en el segundo párrafo del literal 2 del artículo 161° 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, ante esta Superintendencia, los informes de gestión, respecto al cumplimiento de la finalidad asignada a “el predio”.**

34.3 De igual forma, “la Asociación” tiene la obligación de cumplir con el pago de las prestaciones tributarias que correspondan, constituyendo su incumplimiento causal de extinción de la cesión en uso otorgada.

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

35.- Que, a manera de conocimiento el administrado deberá tener presente cuales son causales de extinción las mismas que encuentran reguladas en el artículo 164° de “el Reglamento” las cuales son las siguientes: 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;

36.- Que, asimismo, corresponde remitir una copia de la presente resolución a la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE BELLAVISTA**, 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;

37.- Que, de la información proporcionada por los profesionales técnicos de esta Subdirección se advierte que, revisada las bases graficas con las que cuenta esta Superintendencia, no recaen procesos judiciales sobre “el predio”;

38.- 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”, “el Reglamento”, “ROF de la SBN”, la Resolución n.º 0005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 0585-2022/SBN-DGPE-SDAPE de 26 de mayo del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO: ADECUAR la **AFECTACIÓN EN USO** otorgada mediante Resolución Suprema n.º 297-77/VC-4400 del 14 de diciembre de 1977 y ratificada a través de la Resolución Suprema n.º 091-98-PRES del 11 de marzo del 1998, a una **CESIÓN EN USO** a favor de la **ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS Y RESIDENTES DE LA URBANIZACIÓN “SAN JOAQUÍN”**, respecto al predio de 6 355,53 m² ubicado entre las Calles Miguel Zamora n.º 151 y la Calle Abel Galíndez n.º 198 de la Urbanización San Joaquín, distrito de Bellavista, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la partida registral n.º 70201475 del Registro de Predios del Callao, con CUS n.º 13186, por un período de diez (10) años computados desde el día siguiente de su notificación, sujeto a renovación para que continúe destinándolo al funcionamiento Complejo Deportivo.

SEGUNDO: La cesión en uso descrita en el artículo precedente queda condicionada a que la **ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS Y RESIDENTES DE LA URBANIZACIÓN “SAN JOAQUÍN”**, 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 URBANIZACIÓN “SAN JOAQUÍN”** cumpla con las obligaciones descritas 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 DISTRITAL DE BELLAVISTA**, a fin que tome conocimiento respecto al responsable del cumplimiento de las obligaciones tributarias que se generen sobre el predio.

SEXTO: REMITIR copia de la presente resolución al Registro de Predios de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima, para su inscripción correspondiente.

SÉPTIMO: 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

Firmado por:

SUBDIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL

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