



RESOLUCIÓN N° 0986-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 3 de noviembre del 2022

VISTO:

El Expediente n.º 1532-2021/SBNSDAPE, que contiene el procedimiento administrativo para la **ADECUACIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO A UNA CESIÓN EN USO** a favor de la **ASOCIACION DE PROPIETARIOS RESIDENCIAL "RIO SUR"**, respecto al predio de 610,75 m², ubicado frente a la Calle E (actualmente, Calle Manuel Casas), Calle B (actualmente, Calle Eduardo del Castillo) y Calle A (actualmente, Calle Manuel Alayza), de la Manzana "B", Urbanización "La Vivienda", Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º 46711459 del Registro de Predios del Lima, asignado con CUS n.º 25585 (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 predios estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios 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 Reglamento² aprobado por el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento");

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 49° y 50° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por la Resolución n.º 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo n.º 011-2022-VIVIENDA (en adelante "el ROF"), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico – legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

3. Que, mediante Memorándum n.º 03445-2021/SBN-DGPE-SDS del 01 de diciembre de 2021, la Subdirección de Supervisión (en adelante "la SDS") remitió el Informe de Supervisión n.º 00525-2021/SBN-DGPE-SDS del 26 de noviembre de 2021, con el cual solicita a esta Subdirección evalúe la adecuación parcial de la afectación en uso otorgada, a favor de la **ASOCIACION DE PROPIETARIOS RESIDENCIAL "RIO SUR"** (en adelante, "la Asociación"), así como, evaluar la extinción parcial, por causal de incumplimiento de la finalidad a favor del Estado;

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 008-2021-VIVIENDA, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 11 de abril de 2021.

4. Que, de la revisión de los antecedentes registrales y administrativos de “el predio”, se advierte que corresponde a un bien de dominio público adjudicado a favor del Estado, como concepto del 2% del aporte reglamentario de la ejecución de las obras de la Habilitación Urbana de la Urbanización “La Vivienda”, aprobada en virtud de la Resolución Ministerial N° 643-F del 4 de octubre de 1962, refrendado mediante Escritura Pública del 5 de diciembre de 1962, otorgada ante Notario Público de Lima, Dr. Felipe de Osma, inscrito en la partida n.° 46711459 del Registro de Predios de Lima;

5. Que, ahora bien, mediante Resolución Suprema n.° 163-82-VI-5600 del 09 de octubre de 1982, el entonces Ministerio de Vivienda, resolvió afectar en uso “el predio” a favor del Ministerio de Educación, con la finalidad que se destine a la construcción de un local escolar;

6. Que, sin embargo, posteriormente, con Resolución Suprema n.° 031-86-VC-5600 del 24 de febrero de 1986, emitida por el entonces Ministerio de Vivienda y Construcción se resolvió, en su artículo 1° desafectar, (debiendo entenderse como extinción de la afectación en uso al Ministerio de Educación) el uso de “el predio”; y, en su artículo 2° afectar en uso “el predio” a favor de “la Asociación”, para destinarlo a sus fines institucionales y comunales, conforme obra inscrita en la partida n.° 46711459 del Registro de Predios de Lima;

7. Que, es preciso señalar que “la Asociación”, obtuvo la administración de “el predio” bajo la figura jurídica de afectación en uso en aplicación de normas ya derogadas cuando entró en vigencia la Ley n.° 29151 y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.° 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

8. 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 Transitoria³ 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 (...)”;

9. 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”;*

10. 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”);

11. 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

³ Cabe indicar que dicha disposición legal desarrolla lo dispuesto por el antiguo reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA.

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;

12. Que, en ese sentido, “la SDS”, llevo a cabo la supervisión de “el predio”, a efectos de determinar si “la Asociación” cumple con la finalidad para la cual fue otorgado. Producto de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica n.º 0621-2021/SBN-DGPE-SDS del 8 de noviembre del 2021 y su respectivo panel fotográfico; así como, el Plano de Diagnostico – Ubicación n.º 2421-2021/SBN-DGPE-SDS, que sustenta a su vez el Informe de Supervisión n.º 0525-2021/SBN-DGPE-SDS del 26 de noviembre del 2021, en el que se concluyó, entre otros, lo siguiente:

“(...)

El terreno es de forma regular, con pendiente plana, ubicado en zona urbana y consolidada, la accesibilidad es a través de la Av. Alejandro Bertello, seguida de la Calle Manuel Casos (vías asfaltadas).

El predio se encuentra delimitado, con muros de albañilería (columnas y ladrillos), con un ingreso a través de un portón que se ubica en la Calle Manuel Casos y un (01) ingreso a través de un portón que se ubica en la Calle Eduardo del Castillo, en cuyo interior existen edificaciones de uno (1) y dos (02) pisos, de material noble en buen estado de conservación; en la edificación de un piso entrando por el portón de la Calle Manuel Casos a la mano izquierda existe un ambiente destinado para salón comunal, cocina y servicios higiénicos, asimismo existe un almacén de madera con techo calamina, un patio de cemento que es usado para jugar fulbito, básquet y para guardar vehículos de los socios; en la edificación de dos pisos se pudo observar una oficina administrativa, servicios higiénicos, y en el segundo nivel salón de usos múltiples, 2 servicios higiénicos y cocina.

Se debe indicar que existe un cuarto de vigilancia que tiene un ingreso independiente mediante una puerta de metal por la Calle Eduardo del Castillo y estaría aparentemente a cargo de la Municipalidad Metropolitana de Lima y en su interior se observó cámaras de seguridad, pantalla de televisión, una mesa y un extintor.

Al momento de la inspección estuvo presente el señor Miguel Barba Mitrani, con DNIº 06209586, quien se identificó como el vicepresidente de la Asociación de Propietarios Residencial “Rio Sur”, quien nos permitió el ingreso y mostró los ambientes antes señalados e indicó que, por el estado de emergencia, el predio se encuentra cerrado, pero de vez en cuando realizan actividades institucionales para los socios. Además, respecto al área que es usada por la Municipalidad Metropolitana de Lima, nos indicó que por seguridad de los vecinos han cedido el uso de una parte del predio al área de Seguridad Ciudadana de la Municipalidad Metropolitana de Lima para que instale cámaras de video vigilancia, sin recibir ningún cobro por ello.

Finalmente nos informó que el predio se encuentra administrado por la Asociación de Propietarios Residencial “Rio Sur.

(...)”

13. Que, adicionalmente con el Informe de Supervisión n.º 0525-2021/SBN-DGPE-SDS, “la SDS” informó que realizada la inspección técnica se dejó constancia de los hechos en el Acta de Inspección n.º 401-2021/SBN-DGPE-SDS del 26 de octubre del 2021; puesta en conocimiento a través del Oficio n.º 01745-2021/SBN-DGPE-SDS del 29 de octubre del 2021, notificado el 4 de noviembre del 2021, 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, actualmente derogada por la Directiva n.º DIR-00003-2021/SBN denominada “Disposiciones para la Supervisión de Predios Estatales” (en adelante, “la Directiva de Supervisión”);

14. Que, de igual forma la “SDS” señala que mediante el Memorando n.º 02862-2021/SBN-DGPE-SDS del 14 de octubre del 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 01792-2021/SBN-PP del 18 de octubre del 2021; en el cual, la Procuraduría Pública señaló que no existe proceso judicial que recaiga sobre “el predio”;

15. Que, además, “la SDS”, mediante Oficio n.º 01623-2021/SBN-DGPE-SDS del 14 de octubre del 2021, notificado el 14 de octubre del 2021, solicitó a la Municipalidad Metropolitana de Lima, informe si “la Asociación” a la fecha habría cumplido con el pago de tributos municipales que afecten a “el predio”; el mismo que a la fecha no ha sido atendido;

16. Que, en atención a lo desarrollado, se ha verificado de acuerdo al informe de “la SDS” que los derechos otorgados “la Asociación”, bajo la institución de afectación en uso, fueron aprobados con anterioridad de “el D.S. n.º 007-2008-VIVIENDA”; no obstante, se advierte incumplimiento parcial de la finalidad asignada, respecto al área de 7, 88 m², que forman parte de “el predio” (en adelante, “**área de incumplimiento**”), de acuerdo a la Ficha Técnica n.º 0621-2021/SBN-DGPE-SDS y el Plano de Diagnostico – Ubicación n.º 2421-2021/SBN-DGPE-SDS; por lo que, es menester evaluar la extinción parcial de la afectación en uso otorgada, respecto a dicha área;

17. Que, ahora bien, en relación al área restante de 602, 87 m² que forman parte de “el predio”, se viene cumpliendo parcialmente con la finalidad asignada (en adelante, “**área de cumplimiento**”), contándose con el marco normativo habilitante para evaluar la adecuación del derecho de afectación en uso otorgada, respecto a dicha área;

18. Que, en atención a las conclusiones arribadas por “la SDS”, mediante Oficio n.º 09726-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de diciembre del 2021, notificado, el 23 de diciembre del 2022, se solicitó a “la Asociación”, en mérito al inicio del procedimiento administrativo para la adecuación de la afectación en uso otorgada a su favor a una cesión en uso, de acuerdo a lo dispuesto en “el Reglamento”, remita los descargos que considere pertinentes, en relación al “área de incumplimiento”, materia de extinción parcial de la afectación en uso; no obstante, de la revisión del Sistema de Información Documentario – SID y el Sistema de Gestión Documental – SGD de esta Superintendencia, se advierte que “la Asociación” no presentó la información solicitada;

19. Que, sin embargo, mediante escrito s/n presentado el 5 de noviembre del 2021 (Solicitud de Ingreso n.º 28792-2021), remitió a “la SDS”, información respecto al área materia de extinción parcial, conforme a lo siguiente:

19.1. Vienen cumpliendo las obligaciones que le asignan las normas legales vigentes en cuanto al uso, tenencia y conservación del indicado inmueble, el mismo que desde su afectación viene siendo utilizado única y exclusivamente en favor de los propietarios, inquilinos y vecinos de nuestra urbanización, dedicándolo a fines de esparcimiento, práctica de deportes, reuniones de índole vecinal y social y, en general, a lograr objetivos de integración y a la práctica de saludables hábitos de interrelación comunitaria.

19.2. Asimismo, señala que viene cumplimiento de manera oportuna con el pago de los arbitrios municipales correspondientes, así como asumiendo los costos que demanda la conservación, mantenimiento de los servicios públicos y la seguridad del inmueble que es nuestra sede institucional, debiendo precisar que un pequeño ambiente del mismo viene siendo utilizado con nuestra autorización, por la Gerencia de Seguridad Ciudadana de la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el que destaca a personal de serenazgo de dicha comuna quienes coordina las acciones de seguridad de la zona.

20. Que, en ese sentido corresponde evaluar la extinción parcial de la afectación en uso otorgada, respecto al “área de incumplimiento”, de acuerdo a lo establecido en los considerandos precedentes;

En relación al procedimiento de extinción parcial de la afectación en uso, por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado, respeto al “área de incumplimiento”

21. Que, el procedimiento administrativo de extinción de la afectación en uso, se encuentra regulado en el artículo 155º de “el Reglamento” y en el numeral 6.4.1 de la Directiva n.º DIR-00005-2021/SBN denominada “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de la afectación en uso de predios de propiedad estatal”, aprobada mediante Resolución n.º 0120-2021/SBN (en adelante “la Directiva”) en concordancia con “la Directiva de Supervisión”;

22. Que, el numeral 6.4.1 de “la Directiva” señala que el procedimiento administrativo de extinción de la afectación en uso constituye un procedimiento de oficio, excepto el supuesto de extinción por renuncia a la afectación en uso, en cuyo procedimiento es a pedido de parte. En el caso que el procedimiento se inició de oficio y el predio es del Estado, bajo administración de la SBN, la sustentación y aprobación está a cargo de la

SDS y de SDAPE. Asimismo, se produce con la inspección técnica intempestiva que la entidad propietaria o administradora del predio, a través de la unidad de organización competente, a fin de determinar la situación física y legal del mismo, así como su adecuada utilización y cautela de acuerdo con los fines para los que se ha dado en afectación en uso;

23. Que, las causales de extinción se encuentran reguladas en el artículo 155° de “el Reglamento” tales como: a) incumplimiento de su finalidad; b) Incumplimiento de la obligación impuesta para la presentación del expediente del proyecto o ejecución del proyecto; c) vencimiento del plazo de la afectación en uso; d) renuncia a la afectación; e) extinción de la entidad afectataria; f) consolidación del dominio; g) cese de la finalidad; h) Decisión unilateral y de pleno derecho por parte de la entidad, por razones de interés público; i) Incumplimiento reiterado del pago de los tributos que afectan al predio; y, j) otras que se determinen por norma expresa. A ello, se debe agregar aquellas obligaciones que emanan del título de afectación en uso (acto administrativo);

24. Que, ahora bien, conforme a la Ficha Técnica n.º 0621-2021/SBN-DGPE-SDS, panel fotográfico y el Plano de Diagnostico – Ubicación n.º 2421-2021/SBN-DGPE-SDS que sustentan el Informe de Supervisión n.º 0525-2021/SBN-DGPE-SDS, señalado en el décimo primer considerando de la presente resolución, “la SDS”, concluye que “la Asociación” viene incumpliendo parcialmente con la finalidad para la cual se otorgó “el predio”; toda vez que, de la inspección efectuada se advierte que el “área de incumplimiento” se encontraría ocupada por la una cuarto de vigilancia a cargo de la Municipalidad Metropolitana de Lima;

25. Que, sin perjuicio de los actos y conclusiones arribadas por “la SDS”, esta Subdirección luego de la evaluación correspondiente, de acuerdo a la información remitida por “la Asociación” se advierte que, el “área de incumplimiento” se encuentra ocupado por un cuarto de seguridad con cámaras de seguridad, pantalla de televisión, una mesa y un extintor; asimismo, de acuerdo a lo señalado por “la Asociación”, en dicha área, se destaca a personal de serenazgo de la Gerencia de Seguridad Ciudadana de la Municipalidad Metropolitana de Lima, quienes coordinan las acciones en la zona; dotando de seguridad a “el predio”;

26. Que, en ese sentido, si bien es cierto, parte de “el predio”, se encuentra destinado a una caseta de seguridad donde confluye personal de serenazgo de la Municipalidad Metropolitana de Lima, el mismo sirve para darle seguridad a la zona y a “el predio”, lo que implica un fin comunal para efectos del acto otorgado y permite cumplir con la finalidad para la cual fue otorgado “el predio”;

27. Que, en ese sentido, habiéndose evaluado los descargos remitidos y sustentándose en el beneficio social de “el predio”, esta Superintendencia, concluye que “la Asociación” viene realizando las acciones pertinentes para el cumplimiento la finalidad asignada mediante afectación en uso; en consecuencia, **corresponde disponer la conservación de la afectación en uso otorgada a favor de “la Asociación”, al verificarse el cumplimiento de la finalidad asignada a “el predio”**; sin perjuicio de las acciones de supervisión inopinadas a “el predio”, por parte de esta Superintendencia, a fin de verificar el cumplimiento de la finalidad asignada;

En relación al procedimiento de cesión en uso y la adecuación del derecho otorgado, respecto a “el predio”

28. 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 161° 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 163° de “el Reglamento”, se empleará los requisitos y las demás reglas establecidas para la afectación en uso, en lo que fuera aplicable;

29. 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”;

30. 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;

31. Que, finalmente, en virtud a lo desarrollado, a fin de determinar la procedencia de la adecuación de la afectación en uso otorgada, se debe verificar que la adecuación a la 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, esto es: **a)** se otorga a favor de un particular; **b)** se otorga sobre un bien de dominio privado estatal, excepcionalmente, sobre bien de dominio público; y, **c)** se otorga para la ejecución de un proyecto sin fines de lucro de desarrollo social, cultural, deportivo y/o de forestación; en ese sentido, de dicha evaluación se detalla lo siguiente:

- 31.1.** La Asociación” cuenta con personería jurídica inscrita en la partida n.º 02364123 del Registro de Personas Jurídicas de Lima;
- 31.2.** “El predio” se encuentra inscrito en la partida n.º 46711459 del Registro de Predios de Lima, con CUS n.º 25585, el cual constituye un bien de dominio público de titularidad del Estado.
- 31.3.** En mérito a lo advertido en la inspección técnica realizada por “la SDS” (Ficha Técnica n.º 0621-2021/SBN-DGPE-SDS) y la información remitida por “la Asociación” a “la SDS” (Solicitud de Ingreso n.º 28792-2021), se advierte que viene cumpliendo con la finalidad asignada a “el predio”, toda vez que, se viene destinando a sus fines institucionales y comunales.

32. 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 cumple con los presupuestos establecidos en la Segunda Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”;

Respecto del plazo de la cesión en uso

33. Que, al respecto, esta Subdirección a través del Memorándum n.º 03251-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de julio del 2022, solicito a “la DGPE”, traslade consulta a “la DNR”, a efectos que se pronuncie respecto a la aplicación de la Segunda Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”, en relación a consignación de plazo en los procedimientos de adecuación;

34. Que, en atención a ello, con Memorándum n.º 00540-2022/SBN-DNR del 16 de setiembre del 2022, “la DNR”, remite, a través de “la DGPE”, el Informe n.º 00155-2022/SBN-DNR-SDNC del 13 de setiembre de 2022, mediante el cual la Subdirección de Normas y Capacitación (en adelante, “la SDNC”), remite opinión respecto a consulta formulada, detallando, entre otros, lo siguiente:

“(...)

3.13 Respecto de la primera pregunta, concerniente a que en la resolución del acto originario no se indica el plazo del derecho otorgado. A fin de determinar el plazo de la adecuación deberá tomarse en cuenta lo dispuesto en el numeral 1 del literal b) de la Segunda Disposición Complementaria Transitoria del “Reglamento de la Ley 29151”, y además, el marco normativo con el cual se otorgó el derecho originario, ya que si este establecía un plazo indeterminado se deberá respetar ello y la adecuación debería realizarse en dichos términos, sin embargo, deberá verificarse en el expediente el plazo por el cual fue solicitado el predio, para tener en claro el plazo de la afectación solicitada y otorgada, de lo contrario se establecerá el plazo de diez (10) años renovables.

3.14 En cuanto a la segunda consulta, alusiva a que, si en el contenido del acto originario materia de adecuación se precisa un plazo determinado o indeterminado, qué plazo se debería considerar en la adecuación. Al respecto, en aplicación del numeral 1 del literal b) de la Segunda Disposición Complementaria Transitoria del “Reglamento de la Ley 29151”, se debería respetar el plazo señalado en el acto originario materia de adecuación, para dicho efecto, se debe verificar si el marco jurídico aplicable señalaba que la afectación en uso era a plazo indeterminado o indefinido, en cuyo caso se considera de dicha forma, y además se debe considerar lo señalado en el numeral 3.10 y 3.12. del presente informe, lo que deberá tenerse en cuenta.

3.15 En torno a la tercera pregunta, relativa a que en el acto originario no se ha establecido plazo alguno, pero

el marco normativo que sustentó el otorgamiento del derecho establecía el carácter indeterminado o determinado de este, qué plazo debería establecerse en la adecuación. Conforme a lo sustentado en el numeral 3.12 del presente informe, ante la ausencia de determinación del plazo en el título habilitante del otorgamiento del acto de administración originario, deberá considerarse el plazo señalado en la norma que estuvo vigente al momento del otorgamiento de este, asimismo, se debe revisar el expediente administrativo que sustentó la aprobación del derecho, lo cual permitirá dilucidar si el derecho fue solicitado de manera determinada o indeterminada, en cuyo caso si el derecho fue solicitado de manera indeterminada y la norma que lo sustentó permitía el otorgamiento del derecho de tal manera, la adecuación deberá mantener dicho plazo, y en caso del expediente se advierta que el derecho solicitado era por un plazo determinado, en este supuesto la adecuación se debería realizar por el plazo de diez años renovables.

(...)"

35. Que, en ese sentido, la Resolución Suprema n.º 031-86-VC-5600 del 24 de febrero de 1986, que otorgó la afectación en uso de "el predio" a favor de "la Asociación", no consignó, expresamente, plazo alguno para dicho acto, ni tampoco se encuentra señalado en los antecedentes administrativos de la solicitud de afectación en uso de "el predio", ni regulado taxativamente en el Decreto Supremo N° 025-78-VC, que regulaba dichos otorgamientos; sin embargo, el mencionado cuerpo normativo precisaba, en su artículo 51°, que la entonces Dirección de Bienes reasumiría la administración del bien tan pronto deje de ser destinado al fin para el cual se otorgó "el predio"⁴, de lo cual se puede colegir que el plazo sería de forma indefinida, siempre que se cumpla con la finalidad asignada a "el predio", en concordancia con el Informe n.º 00155-2022/SBN-DNR-SDNC;

36. Que, en ese sentido, en aplicación de la Segunda Disposición Complementaria Transitoria de "el Reglamento" y lo señalado en el informe citado en el párrafo precedente, corresponde, en el presente caso, otorgar la cesión en uso a plazo indefinido en función a la finalidad que se viene dando sobre el mismo (destino social);

Respecto a las obligaciones de la cesión en uso

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

37.1. 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".

37.2. 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".**

37.3. De igual forma, "la Asociación" tiene la obligación de cumplir con el pago de las prestaciones tributarias, en caso correspondan, constituyendo su incumplimiento causal de extinción de la cesión en uso otorgada.

⁴ Artículo 51.- En toda afectación en uso, se indicará el fin para el que se otorga y la Dirección de Bienes Nacionales procederá a reasumir la administración del bien tan pronto deje de ser aplicado a ese fin.

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

38. 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;

39. 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 sobre “el predio”, en caso correspondan, es “la Asociación”, constituyendo su incumplimiento causal de extinción de la cesión en uso otorgada;

40. 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”;

41. 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 el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, “la Directiva”, “TUO de la LPAG”, la Resolución n.° 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.° 1151-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de octubre del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO: ADECUAR la AFECTACIÓN EN USO otorgada mediante Resolución Suprema n.° 031-86-VC-5600 del 24 de febrero de 1986, a una **CESIÓN EN USO** a favor del **ASOCIACION DE PROPIETARIOS RESIDENCIAL “RIO SUR”**, respecto al predio de 610,75 m², ubicado frente a la Calle E (actualmente, Calle Manuel Casas), Calle B (actualmente, Calle Eduardo del Castillo) y Calle A (actualmente, Calle Manuel Alayza), de la Manzana “B”, Urbanización “La Vivienda”, Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.° 46711459 del Registro de Predios del Lima, asignado con CUS n.° 25585, por un plazo indefinido, para que continúe destinándolo sus fines institucionales y comunales.

SEGUNDO: La cesión en uso descrita en el artículo precedente queda condicionada a que la **ASOCIACION DE PROPIETARIOS RESIDENCIAL “RIO SUR”**, remita anualmente a esta Superintendencia los informes de gestión y el pago de arbitrios municipales del predio de corresponder, bajo sanción de extinguirse el derecho otorgado.

TERCERO: Disponer que la **ASOCIACION DE PROPIETARIOS RESIDENCIAL “RIO SUR”**, 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 METROPOLITANA DE LIMA**, 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 Lima, para su inscripción correspondiente.

SEPTIMO: 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