



RESOLUCIÓN N° 1023-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 9 de noviembre del 2022

VISTO:

El Expediente n.º 135-2022/SBNSDAPE, que contiene el procedimiento administrativo para la **ADECUACIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO A UNA CESIÓN EN USO** a favor del **CLUB DE LEONES DE LIMA**, respecto al predio de 753,75 m², que forma parte de otro de mayor dimensión, ubicado en el Jr. Franz Schubert, Lt. 23, Manzana B 17, Etapa 5 de la Urbanización San Borja, en el distrito de San Borja, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º 41742887 del Registro de Predios de Lima, asignado con CUS n.º 25924 (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 00212-2022/SBN-DGPE-SDS del 26 de enero del 2022, la Subdirección de Supervisión (en adelante "la SDS") remitió el Informe de Supervisión n.º 00005-2022/SBN-DGPE-SDS del 20 de enero del 2022, con el cual solicita a esta Subdirección evalúe la adecuación parcial de la afectación en uso otorgada, a favor del **CLUB DE LEONES DE LIMA** (en adelante, "el Club"), así como, evaluar la extinción parcial, por causal de incumplimiento de la finalidad a favor del Estado;

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 en calidad de aporte

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.

reglamentario, en mérito a la Resolución de Alcaldía N.º 326 del 06 de mayo de 1 976, inscrito en la partida n.º 41742887 del Registro de Predios de Lima;

5. Que, mediante Resolución Suprema n.º 129-94-PRES del 27 de diciembre de 1994, emitida por el entonces Ministerio de La Presidencia, se resolvió afectar en uso “el predio” a favor de “el Club”, con la finalidad que lo destine a la construcción de un Centro Médico y Clínica Oftalmológica al servicio de la comunidad, conforme obra inscrita en la partida n.º 41742887 del Registro de Predios de Lima;

6. Que, es preciso señalar que “el Club”, 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.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 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 (...)”;

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 SDS”, con fecha 12 de noviembre del 2021, llevó a cabo la supervisión de “el predio”, a efectos de determinar si “el Club” cumple con la finalidad para la cual fue otorgado, en el que se concluyó, entre otros, lo siguiente:

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

(...)

- El "Predio" se ubica en una zona urbana consolidada, con pendiente plana, tiene forma rectangular, y la accesibilidad se da por la Calle Batrich Bazovich.
- Al no tener acceso al predio se procedió a realizar, la verificación externa del Club de Leones de Lima; desde el exterior se pudo observar un cerco frontal de material noble con un portón de fierro, asimismo, a través de las aberturas del portón se pudo visualizar en el interior una edificación de un nivel, aparentemente construido de drywall con techo de calamina y puerta de madera, se observó también un jardín y un área libre.
- No permitieron el ingreso porque no estaban autorizados, por lo que se dejó constancia en el acta que se evaluaría la viabilidad de una nueva inspección.

(...)"

12. Que, posteriormente, se realizó una nueva inspección, el 19 de noviembre del 2021, conforme se detalla a continuación:

(...)

- Se encuentra ocupado totalmente por el Club de Leones de Lima, se observa un cerco perimétrico de material noble, con un portón de tubos y planchas de fierro; al interior se pudo observar una edificación temporal de drywall con columnas y vigas de fierro, con techo de calamina, cuenta con un ambiente destinado para salón de reuniones y tres ambientes destinados para consultorios de medicina general, pediatría y oftalmología. Asimismo, se observó una edificación de material noble con techo de calamina utilizados como baños, una edificación temporal de madera, con techo de eternit que viene siendo utilizado como cuarto de guardianía, una edificación temporal de madera utilizado como depósito; de igual manera se observó un área libre usado como patio con algunos árboles alrededor.
- Durante la inspección se hizo presente la Presidenta del Club de Leones de Lima, la señora Zoila Mabel Vice Beingolea, quien nos permitió el ingreso a las instalaciones del "Predio", mencionándonos que por la situación de la Pandemia no vienen brindando los servicios de salud de manera presencial, pero vienen desarrollando diversas donaciones (lentes, ropas) a comedores populares y a las personas de escasos recursos.

(...)"

13. Que, producto de ambas inspecciones, se emitió la Ficha Técnica n.º 0651-2021/SBN-DGPE-SDS del 23 de noviembre del 2021 y su respectivo panel fotográfico; así como, el Plano de Diagnostico n.º 00062-2022/SBN-DGPE-SDS del 20 de enero del 2022, que sustenta a su vez el Informe de Supervisión n.º 00005-2022/SBN-DGPE-SDS del 20 de enero del 2022;

14. Que, adicionalmente con el Informe de Supervisión n.º 00005-2022/SBN-DGPE-SDS, "la SDS" informó que realizada la inspección técnica se dejó constancia de los hechos en las Actas de Inspección n.º 435 y 438-2021/SBN-DGPE-SDS del 12 y 19 de noviembre del 2021; puestas en conocimiento a través de los Oficios n.º 01833 y 01853-2021/SBN-DGPE-SDS del 19 y 23 de noviembre del 2021, respectivamente, notificados el 23 y 25 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");

15. Que, de igual forma la "SDS" señala que mediante el Memorando n.º 03202-2021/SBN-DGPE-SDS del 05 de noviembre 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 01927-2021/SBN-PP del 09 de noviembre del 2021; en el cual, la Procuraduría Pública señaló que no existe proceso judicial que recaiga sobre "el predio";

16. Que, además, "la SDS", mediante Oficio n.º 01793-2021/SBN-DGPE-SDS del 10 de noviembre del 2021, notificado el 11 de noviembre del 2021, solicitó a la Municipalidad Distrital de San Borja, informe si "el Club" a la fecha habría cumplido con el pago de tributos municipales que afecten a "el predio";

17. Que, en atención a lo desarrollado, se ha verificado de acuerdo al informe de "la SDS" que los derechos otorgados "el Club", 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 422.08 m², que forman parte de "el predio" (en adelante, "área de incumplimiento"),

de acuerdo a la Ficha Técnica n.º 0651-2021/SBN-DGPE-SDS y el Plano de Diagnostico n.º 00062-2022/SBN-DGPE-SDS; por lo que, es menester evaluar la extinción parcial de la afectación en uso otorgada, respecto a dicha área;

18. Que, ahora bien, en relación al área restante de 331.65 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;

19. Que, en atención a las conclusiones arribadas por “la SDS”, mediante Oficio n.º 02171-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de abril del 2022, notificado, el 18 de mayo del 2022, se solicitó a “el Club”, 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;

20. Que, en ese sentido, mediante escrito s/n presentado el 27 de junio del 2022 (Solicitud de Ingreso n.º 16727-2022), “el Club”, remite sus descargos, señalando, entre otros, lo siguiente:

20.1. Indica que, por motivo de pandemia no se viene brindando servicios de salud de manera presencial habiéndose reducido de manera drástica las atenciones y afluencia de personal, y que las convocatorias se dan de una manera virtual para una posterior atención de manera presencial en diferentes fechas.

20.2. Manifiesta que, se ha cumplido con la clínica oftalmológica, pero por las restricciones de la pandemia las convocatorias fueron reduciéndose conforme la necesidad de la población, llevándose a realizar consultas los fines de semana, algunas veces en días particulares y esto conforme las necesidades, asimismo, se han instalados carpas para la atención de los pacientes en los cuales se organizan eventos oftalmológicos donde se ayudan a las personas mas necesitadas.

21. Que, en ese sentido corresponde evaluar la extinción parcial de la afectación en uso otorgada, respecto al “área de incumplimiento”, de acuerdo con 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”

22. 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”;

23. 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;

24. Que, las causales de extinción se encuentran reguladas en el artículo 155º 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);

25. Que, ahora bien, conforme a la Ficha Técnica n.º 0651-2021/SBN-DGPE-SDS, panel fotográfico y el Plano de Diagnostico n.º 00062-2022/SBN-DGPE-SDS del 20 de enero del 2022 que sustentan el Informe de Supervisión n.º 00005-2022/SBN-DGPE-SDS, señalado en el décimo tercer considerando de la presente resolución, “la SDS”, concluye que “el Club” 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 libre de ocupación.

26. 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 “el Club” se advierte que, el “área de incumplimiento”, viene siendo utilizada como patio, la misma que cuenta con árboles alrededor y piso de cemento, siendo que no cuenta con edificación alguna; sin embargo, la misma tiene como finalidad la realización de eventos oftalmológicos y la atención de pacientes mediante la instalación de carpas.

27. Que, en ese sentido, si bien es cierto, parte de “el predio”, se encuentra sin edificación, ello no constituye, *per se*, el incumplimiento de la finalidad asignada a “el predio”; toda vez que, dicho espacio viene siendo destinado a la atención de paciente e inclusive a la realización de eventos oftalmólogos, conforme se detalla en las fotografías remitidas por “el Club”, lo que permite colegir que se viene cumpliendo, en dicha área, con la finalidad para la cual fue otorgado “el predio”;

28. Que, en ese sentido, habiéndose evaluado los descargos remitidos y sustentándose en el beneficio social de “el predio”, esta Superintendencia, concluye que “el Club” 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 “el Club”, 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”

29. 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;

30. 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”;

31. 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;

32. 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:

- 32.1.** “El Club” cuenta con personería jurídica inscrita en la partida n.º 11013097 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.
- 32.2.** “El predio” se encuentra inscrito en la partida n.º 41742887 del Registro de Predios de Lima, con CUS n.º 25924, el cual constituye un bien de dominio público de titularidad del Estado.
- 32.3.** En mérito a lo advertido en la inspección técnica realizada por “la SDS” (Ficha Técnica n.º 0651-2021/SBN-DGPE-SDS) y la información remitida por “el Club” (Solicitud de Ingreso n.º 16727-2022), se advierte que viene cumpliendo con la finalidad asignada a “el predio”, toda vez que, se viene destinando a centro médico y clínica oftalmológica al servicio de la comunidad.

33. Que, en tal contexto, corresponde a esta Subdirección aprobar la adecuación de la afectación en uso a una cesión en uso en favor de “el Club”; 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

34. 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;

35. 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 el 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.

(...)”

36. Que, en ese sentido, la Resolución Suprema n.º 129-94-PRES del 27 de diciembre de 1994, que otorgó la afectación en uso de “el predio” a favor de “el Club”, 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 51º, 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;

37. 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

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

- 38.1. Cumplir con la finalidad o uso asignado al predio: **a)** cumplir con la finalidad o uso asignado al predio; **b)** efectuar la declaratoria de edificación de las obras que haya ejecutado para el cumplimiento de la finalidad cuando corresponda; **c)** conservar diligente el predio debiendo asumir los gastos de conservación, mantenimiento, de servicios y cualquier otro referido al predio; **d)** asumir el pago de arbitrios municipales que afectan al predio; **e)** devolver el predio con todas sus partes integrantes y accesorias sin más desgaste que el uso ordinario; **f)** efectuar la defensa y recuperación judicial y extrajudicial del predio según corresponda; **g)** cumplir con las obligaciones contempladas en la resolución que aprueba el acto de administración, conforme lo señala el artículo 149º de “el Reglamento”.
- 38.2. Conforme a lo regulado en el segundo párrafo del literal 2 del artículo 161º de “el Reglamento”, los cesionarios presentan a la entidad cedente informes sobre los avances y logros de la ejecución del proyecto, así como respecto al cumplimiento de la finalidad para la cual se otorgó el predio. La resolución que aprueba la cesión en uso establece la periodicidad de los informes; **en ese sentido, “el Club” deberá remitir anualmente, ante esta Superintendencia, los informes de gestión, respecto al cumplimiento de la finalidad asignada a “el predio”.**
- 38.3. De igual forma, “el Club” 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.

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

39. Que, a manera de conocimiento el administrado deberá tener presente cuales son causales de extinción las mismas que encuentran reguladas en el artículo 164º 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 163º 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;

40. Que, asimismo, corresponde remitir una copia de la presente resolución a la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN BORJA**, para que tome conocimiento del responsable del cumplimiento de las obligaciones tributarias sobre “el predio”, 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.

41. 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”;

42. 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.º 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 1201-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 08 de noviembre del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO: ADECUAR la **AFECTACIÓN EN USO** otorgada mediante Resolución Suprema n.º 129-94-PRES del 27 de diciembre de 1994, a una **CESIÓN EN USO** a favor del **CLUB DE LEONES DE LIMA**, respecto al predio de 753,75 m², que forma parte de otro de mayor dimensión ubicado en el Jr. Franz Schubert, Lt. 23, Manzana B 17, Etapa 5 de la Urbanización San Borja, en el distrito de San Borja, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º 41742887 del Registro de Predios de Lima, asignado con CUS n.º 25924, por un plazo indefinido, para que continúe destinándolo a centro médico y clínica oftalmológica al servicio de la comunidad.

SEGUNDO: La cesión en uso descrita en el artículo precedente queda condicionada a que el **CLUB DE LEONES DE LIMA**, 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 el **CLUB DE LEONES DE LIMA**, 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 SAN BORJA**, 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