

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 1025-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 9 de noviembre del 2022

VISTO:

El Expediente n.º 1267-2021/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 DE LA URBANIZACION RESIDENCIAL VILLA SOL**, respecto al predio de 360.00 m², ubicado en frente a la Calle Cleto Martínez, Lt. 17, Mz. G, Primera Etapa de la Urbanización Villa Sol del distrito de Los Olivos, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º 49044357 del Registro de Predios de Lima, asignado con CUS n.º 26223 (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 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 Memorando n.º 02718-2021/SBN-DGPE-SDS del 27 de setiembre de 2021, la Subdirección de Supervisión (en adelante, “la SDS”) remitió el Informe de Supervisión n.º 00441-2021/SBN-DGPE-SDS del 24 de setiembre del 2021, con el cual solicita a esta Subdirección evalúe la adecuación de la afectación en uso otorgada, a favor de la **ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACION RESIDENCIAL VILLA SOL** (en adelante, “la Asociación”);

4. Que, de la revisión de los antecedentes registrales y administrativos de “el predio”, se advierte que se trata de un predio estatal de dominio público, el mismo que fue adjudicado a favor del Estado como resultado del aporte reglamentario de la Urbanización Villa Sol, otorgado por su anterior propietaria la Caja de Ahorro y Préstamo para Vivienda A.M.C.V del Puerto, mediante Resolución de Alcaldía n.º 030-78-DGIU/CPL del 16 de enero de 1978, inscrito en el rubro C) de la partida n.º 49044357 del Registro de Predios de Lima;

5. Que, mediante Resolución Suprema n.º 179-99-PRES del 30 de octubre de 1999, emitida por el entonces Ministerio de la Presidencia se resolvió afectar en uso “el predio” a favor de “la Asociación”, con la finalidad que se destine a locales vecinales multiusos que servirán para prestar asistencia social, materno infantil y a las personas de la tercera edad que incluya guardería infantil, centro médico, auditorio, velatorio, comedor, talleres de capacitación y biblioteca, conforme obra inscrito en asiento D00001 de la partida n.º 49044357 del Registro de Predios de Lima;

6. 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.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 Transitoria¹ 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

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

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”, 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 0460-2021/SBN-DGPE-SDS del 27 de agosto del 2021 y su respectivo panel fotográfico; que sustentan el Informe de Supervisión n.º 00441-2021/SBN-DGPE-SDS del 24 de setiembre del 2021, en el que se concluyó, entre otros, lo siguiente:

(...)

- El predio se ubica en una zona urbana consolidada, con pendiente plana. La accesibilidad es a través de la Avenida Universitaria entrando por la Calle Cleto Martínez.

- El predio se encuentra totalmente ocupado por el Centro Comunal Villa Sol – APURVIS, que consta de una construcción de material noble, de un piso, cuyo acceso principal es de vidrio con marcos de aluminio de doble hoja sobre el cual se encuentra el cartel con el nombre del Centro Comunal y al costado derecho la remuneración municipal n.º 161, dicho acceso esta retraído unos metros hacia el interior sobre un desnivel de 2 escalones y rampa de acceso, asimismo, también cuenta con una puerta secundaria de madera de una hoja que da a un pasaje y al Parque n.º 6.

- En el interior del predio, ingresando desde la Calle Cleto Martínez, se encuentra de frente con un patio central de cerámico, a mano derecha un ambiente utilizado como oficina – consultorio médico, servicios higiénicos para damas – varones y salón de talleres para niños (de dibujo, música y danzas) que se encontraba cerrado; por el fondo un ambiente pequeño donde se encuentra la cocina debidamente equipada y una puerta para la escalera que lleva hacia el techo; a la mano derecha se encuentra una gran sala multiusos que a su vez es el auditorio, donde se ha encontrado guardado mobiliario (escritorio, biombos, mesa y sillas) y material médico los cuales son utilizados cuando hay campañas médicas en el local de despistaje, exámenes de sangre, resonancia magnética, etc., asimismo, dicho ambiente también sirve para fines de velatorio, fiestas infantiles de los hijos de los socios, etc.; asimismo, sobre dicha área realizan un pago mínimo para el mantenimiento del local, según declara el sr. Leandro Pilco Ticona, quien manifestó ser el presidente de la Asociación, pero que su periodo venció en el año 2017, encontrándose en funciones por no existir otra junta directiva quien pueda suplir su lugar.

- Cabe señalar que, durante la inspección estuvo presente el sr. Leandro Pilco Ticona, en calidad de presidente de la APURVIS con DNI n.º 87324324 y la Sra. Silvia Linares Obregón en calidad de socia activa con DNI 08689879, quienes nos acompañaron durante el recorrido de las instalaciones y manifestaron que debido a la pandemia y emergencia sanitaria el local se encuentra cerrado y que eventualmente funciona como consultorio médico a cargo de la bióloga Erik Julparina Rosales, asimismo, indicaron que se encuentran exonerados de los impuestos prediales municipales por ser propiedad del Estado, también dieron a conocer que se convocara a una reunión para la elección de una nueva junta directiva.

- El predio cuenta con todos los servicios básicos y se encuentra en buen estado de conservación.

- Finalmente, se consultó al sr. Leandro Pilco Ticona si deseaba firmar el acta de inspección, respondiendo que NO, manifestando que este sea remitido a la dirección del referido centro comunal o al correo de la socia Silvia Linares Obregón, quien nos brindó el email: silviadownload91@gmail.com.

(...)

12. Que, adicionalmente con el Informe de Supervisión n.º 00441-2021/SBN-DGPE-SDS del 24 de setiembre del 2021, “la SDS” informó que realizada la inspección técnica se dejó constancia de los hechos en el Acta de Inspección n.º 334-2021/SBN-DGPE-SDS del 18 de agosto de 2021, remitida a “la Asociación”, con Oficio n.º 01382-2021/SBN-DGPE-SDS del 24 de agosto de 2021, notificado, *vía Courier*, el 02 de setiembre 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”);

13. Que, de igual forma la “SDS” señala que mediante el Memorando n.º 02282-2021/SBN-DGPE-SDS del 13 de agosto 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.º 01397-2021/SBN-PP del 17 de agosto de 2021; en el cual, la Procuraduría Pública señaló que no existe proceso judicial que recaiga sobre “el predio”;

14. Que, además, “la SDS”, mediante Oficio n.º 01348-2021/SBN-DGPE-SDS del 17 de agosto del 2021, notificado, *vía mesa de partes virtual*, el 26 de agosto del 2021, solicitó a la Municipalidad Distrital de

Los Olivos, informe si “la Asociación” a la fecha habría cumplido con el pago de tributos municipales que afecten a “el predio”;

15. Que, en atención a las conclusiones arribadas por “la SDS”, mediante Oficio n.º 08577-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de octubre del 2021, se comunicó a “la Asociación”, el inicio del procedimiento administrativo para la adecuación de la afectación en uso otorgada a su favor a una cesión en uso; asimismo, mediante Oficio n.º 08837-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de noviembre del 2021, esta Subdirección, solicitó información adicional;

16. Que, en ese sentido, a través de los escritos s/n, presentados el 16 y 18 de noviembre del 2021 (Solicitudes de Ingreso n.º 29680 y 29969-2021), el señor Leandro Pilco Ticona, en representación de “la Asociación”, señala, entre otros, lo siguiente:

16.1. Indica que, las colaboraciones voluntarias acordadas formalmente por los socios en Asamblea General de Socios sirvieron para atender el pago del mantenimiento, la seguridad, los servicios públicos: agua, luz, internet, jardines, teléfono, limpieza; y para ser invertidos en la renovación y la compra de los enseres imprescindibles y urgentes que permanentemente exige la necesidad y la utilidad práctica y efectiva de los distintos ambientes del Centro Comunal Villa Sol - A.P.U.R.V.I.S.

16.2. Manifiesta que, las colaboraciones sirvieron para solventar los gastos para la construcción y el techado del local comunal respecto del primer piso, tal y conforme ha sido constatado por personal de la Superintendencia durante la visita realizada en el mes de agosto del presente año, con lo cual se demuestra que no hubo cobro por algún servicio que se presta el Centro Comunal ni mucho menos ha existido una probable situación de onerosidad con fines de lucro.

17. Que, evaluados los descargos presentados con Oficio n.º 09111-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de noviembre del 2021, esta Subdirección, solicita a “la Asociación”, aclare la información proporcionada, toda vez que no se ha pronunciado, respecto a los convenios, clases, vacaciones útiles, campañas de salud, entre otros cursos dictados por los cuales se realizan cobros, asimismo, cual es el destino de dichos cobros;

18. Que, al respecto, mediante los escritos s/n, presentados el 2 y 6 de diciembre del 2021 (Solicitudes de Ingreso n.º 31240 y 31497-2021), la señora Erika Judith Julcarima Rosales, quien señala estar en representación de “la Asociación”, remite, entre otros, los siguientes argumentos:

18.1. Indica que, viene brindando servicios de medicina natural o medicina original en forma gratuita a los vecinos más necesitados de la comunidad cumpliendo con la finalidad para la cual fue otorgado el predio, esto es, utilizar los ambientes para la atención comunal, social, vecinal y personal de la vida, la salud y el desarrollo social en general de los vecinos que así lo puedan requerir en esta parte distrital tan necesitada de Lima-Norte.

18.2. Manifiesta que, ha venido sirviendo a la comunidad, a los vecinos más necesitados de manera gratuita con honestidad y cabalidad, brindando los servicios de medicina natural o medicina alternativa originaria, resonancia magnética digital cuántica.

19. Que, revisada la información remitida, con Oficio n.º 09790-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de diciembre del 2021, esta Subdirección, solicita a “la Asociación”, remita información clara y precisa respecto a los ingresos que perciben y el destino de estos;

20. Que, en atención a ello, mediante escrito s/n, presentado el 17 de enero del 2022 (Solicitud de Ingreso n.º 00907-2022), “la Asociación”, señala, entre otros, que con fecha 14 de noviembre de 2021, mediante Asamblea General Extraordinaria de la APURVIS se eligió al nuevo Consejo Directivo 2021 - 2024, habiéndose requerido notarialmente al ex presidente de “la Asociación” toda la información pertinente;

21. Que, mediante Oficio n.º 05530-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de julio del 2022 esta Subdirección, solicita a “la Asociación”, informe el destino de los montos percibidos materia del convenio suscrito con el Instituto TEC Centrum; asimismo, informe si renovó el Convenio Interinstitucional de Beneficio Educativo suscrito con el Instituto TEC Centrum e informe respecto a los cobros realizados por costo por campañas de salud, vacaciones útiles, escuela de baile, entre otros y el destino de dichos cobros; siendo atendido, mediante escrito s/n, presentado el 02 de agosto del 2022 (Solicitud de Ingreso n.º 20191-2022), mediante el cual, no remite información alguna, en relación a lo solicitado;

22. Que, en ese sentido, corresponde evaluar si amerita adecuar la afectación en uso otorgada, de acuerdo a lo establecido en los considerandos precedentes;

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

23. 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;

24. 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”;

25. 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;

26. 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 (en adelante, “la DGPE”) traslade a consulta a Dirección de Normas y Registro (en adelante, “la DNR”), a efectos que se pronuncie respecto a la aplicación de la Segunda Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”, 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;

27. 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 afectaciones en uso otorgadas, para colegios, centros recreativos o centros de esparcimientos 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 fútbol, 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.

(...)

28. Que, en el presente caso, de la información remitida por “la SDS” y “la Asociación”, advierte que se viene cumpliendo con la finalidad asignada a “el predio”, esto es, se encuentra totalmente ocupado por el Centro Comunal Villa Sol - APURVIS, contando con ambiente utilizados como oficina – consultorio médico, salón de talleres para niños (de dibujo, música y danzas), una cocina debidamente equipada, una gran sala multiusos que también lo usan como auditorio con material médico, que utilizan cuando hay campañas médicas en el local; asimismo, dicho ambiente también sirve para fines de velatorio, fiestas infantiles de los hijos de los socios, etc.; asimismo, también funciona como consultorio médico;

29. Que, ahora bien, en relación al Convenio Interinstitucional de beneficio educativo, suscrito entre el Instituto Tec Centrum y la Asociación de Propietarios Residencial de Villa Sol Apurvis, intrínsecamente tiene como finalidad el beneficio de los miembros de la comunidad, buscando su desarrollo profesional y personal, situación comprendida dentro de las finalidades asignadas a “el predio”, por lo que no desnaturalizan la misma, sumado a ello, conforme se indica de la documentación remitida, los ingresos percibidos, sirven para el mantenimiento, seguridad, servicios públicos, agua, luz, internet, jardines, teléfono, limpieza y para ser invertidos en la renovación y compra de lo necesario para cubrir las necesidades que implica contar con los distintos ambientes de “la Asociación”;

30. Que, en ese sentido, el convenio suscrito por “la Asociación”, cumple con la finalidad de colaborar con la función y fin social del Estado, tomando en consideración que la 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;

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” tiene personería jurídica debidamente inscrita en la partida n.º 01801953 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.
- 31.2.** “El predio” se encuentra inscrito en la partida n.º 49044357 del Registro de Predios de Lima, con CUS n.º 26223, 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 0460-2021/SBN-DGPE-SDS) y la información remitida por “la Asociación”, se advierte que viene cumpliendo con la finalidad asignada a “el predio”, toda vez que, cuenta con un ambiente utilizado como oficina – consultorio médico, salón de talleres para niños (de dibujo, música y danzas), una cocina debidamente equipada, una gran sala multiusos que también lo usan como auditorio con material médico, que utilizan cuando hay campañas médicas en el local;

asimismo, dicho ambiente también sirve para fines de velatorio, fiestas infantiles de los hijos de los socios, etc.; asimismo, también funciona como consultorio médico.

32. Que, en tal contexto, **corresponde a esta Subdirección aprobar la adecuación de la afectación en uso a una cesión en uso, respecto a “el predio”, 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”, con relación a la 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 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.

(...)”

35. Que, la Resolución Suprema n.º 179-99-PRES del 30 de octubre de 1999, 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.º 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”², 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;

² 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.

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 de “el predio”, 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.

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 DISTRITAL DE LOS OLIVOS**, para que tome conocimiento que el responsable del cumplimiento de las obligaciones tributarias sobre “el predio”, en caso correspondan, 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 "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 1199-2022/SBN-DGPE-SDAPE de 08 de noviembre del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO: ADECUAR la **AFECTACIÓN EN USO** otorgada mediante Resolución Suprema n.º 179-99-PRES del 30 de octubre de 1999, a una **CESIÓN EN USO** a favor de la **ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACION RESIDENCIAL VILLA SOL**, respecto al área de de 360.00 m², ubicado en frente a la Calle Cleto Martínez, Lt. 17, Mz. G, Primera Etapa de la Urbanización Villa Sol del distrito de Los Olivos, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º 49044357 del Registro de Predios de Lima, asignado con CUS n.º 26223, por un plazo indefinido, para que continúe destinándolo al funcionamiento a locales vecinales multiusos que servirán para prestar asistencia social, materno infantil y a las personas de la tercera edad que incluya guardería infantil, centro médico, auditorio, velatorio, comedor, talleres de capacitación y biblioteca.

SEGUNDO: La cesión en uso descrita en el artículo precedente queda condicionada a que la **ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACION RESIDENCIAL VILLA SOL**, 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 DE LA URBANIZACION RESIDENCIAL VILLA SOL**, 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 LOS OLIVOS**, 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