

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0675-2023/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 13 de julio del 2023

VISTO:

El Expediente n.º 1293-2022/SBNSDAPE, que sustenta la solicitud de la **ASOCIACIÓN NACIONAL DE PENSIONISTAS SECTOR AGRARIO** respecto a la **RENOVACIÓN DE PLAZO DE LA CESIÓN EN USO** del predio de 132,14 m² que forma parte de uno de mayor extensión, ubicado frente a la Av. Salaverry de la Urbanización Escuela de la Agricultura, distrito de Jesús María, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º 49046849 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.º IX – Sede Lima y anotado con CUS n.º 25444 (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargada de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 49º y 50º del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución n.º 0066-2022/SBN del 22 de septiembre del 2022, con el cual se aprueba el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo n.º 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”) 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

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

de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

3. Que, revisado los antecedentes registrales de “el predio”, se advierte que el titular registral es el Estado, tal como consta inscrito en la partida n.º 49046849 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.º IX – Sede Lima;

4. Que, asimismo se debe precisar que, mediante Resolución n.º 090-2010/SBN-GO-JAD del 9 de junio de 2010, (en adelante “la Resolución 1”) esta Superintendencia aprobó la cesión en uso de “el predio” a favor de la Asociación Nacional de Pensionistas del Sector Agrario (en adelante “la administrada”), por un plazo de cinco (5) años, a fin de que sea destinado al funcionamiento de su sede institucional. De igual forma, con Resolución n.º 0995-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 6 de noviembre de 2016 (en adelante “la Resolución 2”), se prorrogó la cesión en uso por un plazo de cinco (5) años para que continúe funcionando su “sede institucional”; conforme consta en el asiento D00004 de la partida n.º 49046849 del Registro de Predios de Lima; condicionada a la obligación de remitir anualmente informes de gestión y logros, así como otras obligaciones estipuladas en “el Reglamento”. Concluyendo el plazo establecido de la cesión en uso el **9 de junio de 2020**;

Respecto a la solicitud de renovación de plazo de la cesión en uso de “el predio”

5. Que, el procedimiento de **cesión en uso** se encuentra regulado en el Subcapítulo III del Capítulo III del Título II de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en el numeral 161.1 del 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. En forma excepcional, puede constituirse 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 (párrafo 90.2 del artículo 90º de “el Reglamento”);

6. Que, cabe mencionar que el numeral 161.2 del artículo 161º señala que *“los cesionarios presentan a la entidad cedente informes sobre los avances y logros de la ejecución del proyecto, así como al cumplimiento de la finalidad para el cual se otorgó el predio (...)”*. De igual forma, el artículo 162º numeral 162.1 indica que *“el plazo de la cesión en uso es determinado, de acuerdo a la naturaleza del proyecto, hasta un plazo de diez (10) años renovables”*;

7. Que, asimismo, es de aplicación para el procedimiento de cesión en uso la Directiva n.º DIR-00005-2021-SBN, “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de afectaciones en uso de predios de propiedad estatal” aprobada mediante Resolución n.º 0120-2021/SBN (en adelante, “la Directiva”); enmarcándose la Segunda Disposición Complementaria Final, que las disposiciones previstas en la presente Directiva son de aplicación a los procedimientos de cesión en uso de predios de dominio privado estatal, en lo que fuere pertinente y teniendo en consideración la naturaleza de cada uno de ellos;

8. Que, al respecto, con Carta n.º 002-2022-ANPESA recepcionado el 18 de noviembre de 2022 (S.I. n.º 31194-2022), la Presidente de la Asociación Nacional de Pensionistas Sector Agrario - ANPESA, Lucila B. Cárdenas Sandoval de Enríquez, solicitó la renovación de la cesión en uso de “el predio” por el plazo de cinco (5) años, a fin de que siga funcionando su sede institucional en la cual brindan servicios (campañas de salud, fondo de ayuda por fallecimiento a los deudos, entre otras actividades) a sus asociados integrados por personas mayores de 70 años; adjuntando para ello: **i)** certificado de vigencia del Registro de Personas Jurídicas; y, **ii)** Estatuto de la Asociación Nacional de Pensionistas Sector Agrario;

9. Que, en virtud de la evaluación realizada a la documentación presentada por “la administrada”, mediante el Oficio n.º 10165-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de diciembre de 2022 (en adelante “el Oficio 1”), se le comunicó que se identificó que “la Resolución 2” estableció entre

otras obligaciones que, “*debe presentar periódicamente y hasta su culminación de la cesión en uso los informes de las acciones que realice en el predio, debiendo remitir anualmente los informes de su gestión y de los logros*”; sin embargo, se verificó que a la fecha no cumplió con dicha obligación; siendo lo indicado causal de extinción de la cesión en uso”; por lo indicado, se requirió se sirva presentar el informe de gestión y los logros alcanzado sobre “el predio” durante dicho tiempo, y el escrito pertinente que sustente el motivo por el cual no presentó dichos informes, así como, haber solicitado la prórroga fuera de plazo; para lo cual, se otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación, de conformidad con lo establecido en el numeral 4 del artículo 143° y numeral 1 del artículo 144° del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS, a fin de que presente la documentación solicitada, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada su solicitud;

10. Que, de igual forma, con la finalidad de verificar el estado situacional de “el predio” profesionales de esta Superintendencia realizaron la inspección in situ, determinándose a través de la Ficha Técnica n.° 00381-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de diciembre de 2022, lo siguiente: **1)** De la naturaleza: urbana de un nivel, cercado en su totalidad, portón de rejas de fierro, cuenta con obras de habilitación urbana, pistas, veredas, alumbrado público, servicios básicos en el interior, infraestructura de agua y alcantarillado, de electricidad, entre otros servicios, no obstante hay presencia de humedad en parte de los ambientes, el techo es de vigas de madera con calamina que corresponde al local de un nido de infantes; y, **2)** Del uso: como oficina administrativa sede institucional de ANPESA, entidad sin fines de lucro dedicado a la ayuda de sus asociados pensionistas del sector agrario. En los días que tomó la inspección se observó la repartición de canastas navideñas con concurrencia constante. Consta de escritorios, sillas, ambientes, servicios higiénicos (...);

11. Que, “la administrada” a través de la Carta n.° 002-2023-JD-ANPESA recepcionado el 4 de enero de 2023 (S.I. n.° 00203-2023), emitió respuesta a “el Oficio 1”, manifestando lo siguiente:

- 11.1.** Indica que el 15 de marzo de 2020 el Poder Ejecutivo promulgó el Decreto Supremo n.° 044-2020-PCM, dispositivo que declaró el estado de emergencia nacional por las graves circunstancias que afectaban la vida de la Nación a consecuencia del brote del COVID19, disponiéndose el aislamiento social obligatorio, adoptándose medidas de restricción de la libre circulación, entre otros.
- 11.2.** Señala que lo requerido por esta Superintendencia formaba parte de las responsabilidades y obligaciones de competencia de la anterior junta directiva presidida por el señor Augusto José Reymundo Cornejo y Barreda que rigió hasta el 31 de julio de 2022, quienes obstaculizaron la transferencia de cargo y entrega de documentación.
- 11.3.** Indica que en la presente gestión revisaron el acervo documentario no encontraron documento alguno gestionado por la junta directiva saliente, solicitando la ampliación del plazo de la cesión en uso de “el predio”.
- 11.4.** Señala que no pueden cumplir con remitir los informes de gestión con los logros alcanzados, y el sustento de las actividades realizadas desde el año 2014 a la fecha del término de la gestión de la junta directiva saliente.
- 11.5.** Asimismo, remite un folio denominado: **i)** informe de gestión 2022- ANPESA con las actividades realizadas desde agosto del año 2022, y **ii)** proyecto para el año 2023, señalando actividades programadas para el presente año.

12. Que, a través del Oficio n.° 02590-2023/SBN-DGPE-SDAPE notificado de acuerdo al cargo el 11 de abril de 2023 (en adelante “el oficio 2”), se indicó a “la administrada” que dentro de las obligaciones que emana del acto de administración otorgado se encuentra cumplir anualmente con la presentación de los informes sobre los avances y logros, cumplir con el pago de todas las

prestaciones tributarias generadas sobre “el predio”, entre otros; constituyendo su incumplimiento causal de extinción la cesión en uso otorgada; en tal sentido, conforme a lo señalado, se solicita se sirva presentar lo señalado; para lo cual, se otorga un plazo de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación, de conformidad con lo establecido en el numeral 4 del artículo 143° y numeral 1 del artículo 144° del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS, a fin de que presente la información solicitada por esta Subdirección, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada su solicitud;

13. Que, “la administrada” presentó la Carta n.° 013-2023-P-ANPESA recepcionado el 24 de abril de 2023 (S.I. n.° 09930-2023), con la siguiente documentación: **i)** recibo n.° 3122087 del pago realizado en el mes de abril 2023 respecto a arbitrios municipales; **ii)** carta n.° 001-2022-ANPESA dirigida a la comisión de consejeros de Essalud; **iii)** carta n.° 033-CD-RA-PENS-ESSALUD-2022 emitida por el consejero representante de los pensionistas; **iv)** comunicado de la campaña preventiva promocional de Essalud, **v)** registro de toma de muestras por laboratorio; **vi)** carta n.° 014-GOF-ESSALUD-2023 emitido por el gerente de oferta flexible de Essalud; **vii)** informe de atención médica preventiva promocional de los pensionistas de ANPESA; **viii)** carta n.° 003-2023-P-ANPESA dirigida al gerente de oferta flexible de Essalud; **ix)** facturas electrónicas de diciembre de 2022; **x)** fotografías de reuniones realizadas; y **xi)** informe n.° 005-2019-ANPESA-VCR referente a boletas de venta de agosto de 2019. Asimismo, señaló que:

- 13.1. Su representada es una institución sin fines de lucro, con más de 1,900 pensionistas, todos mayores de 70 años de edad, los que aportan la suma de Cinco y 00/100 (S/. 5.00) Soles para los gastos administrativos, además de otros gastos, y Cinco y 00/100 (S/.5.00) Soles para los Fondos de Fallecimiento que son intangibles y ayuda social.
- 13.2. Vienen brindando una mejor calidad de vida de los pensionistas, realizando un paseo al centro recreacional Huampani, campañas de salud con el apoyo de Essalud, asesoría legal gratuita, en el año 2022 entregaron una bolsa de víveres para navidad, celebraron el día del adulto mayor; indicando, además, que sus pensiones son irrisorias, lo que no les permite realizar mucha inversión.
- 13.3. Se encuentran al día en todos los servicios como luz, agua, teléfono, cable, así como también del pago de los arbitrios correspondiente al mes de abril.
- 13.4. En el año 2022 solicitaron a través del Lic. Oscar Alarcón Delgado, representante de los pensionistas en Essalud, para que los apoye con una campaña de salud para sus asociados; quienes brindaron apoyo en coordinación con Essalud, la misma que se llevó a cabo los días 23, 24, 28, 29 y 30 de noviembre de 2022, en el Complejo de Arenales - Jesús María. Asimismo, indican que se realizará una campaña de salud en coordinación con la Lic. Elisa Valverde Arteaga de Essalud, que se realizará los días 25, 26 y 27 de abril del 2023, en las instalaciones de ANPESA.
- 13.5. De igual forma, indica que, con la esperanza de brindar alegría a sus asociados en la época de navidad, les hicieron llegar una bolsita de productos alimenticios.
- 13.6. La anterior junta directiva, realizó cambios en las instalaciones eléctricas de “el predio” para la renovación de la red de alumbrado; así como en el año 2012, una de las anteriores gestiones realizó cambios en el piso del local colocando porcelanato, remodelación de los servicios higiénicos y cocina, entre otros; que en su momento presume se hizo de conocimiento a la SBN.
- 13.7. Finalmente menciona que en su gestión, seguirán realizando algunas mejoras, como el de cambiar las calaminas del techo, las maderas que la soportan, entre otras mejoras con la finalidad de que los pensionistas mayores de edad, puedan seguir teniendo todo

lo mejor, y ellos puedan tener un lugar donde asistir y reunirse con sus ex compañeros recordando viejos tiempos de cuando laboraban, además de recibir los beneficios para verlos sonreír, y sentirse seguros que tienen un apoyo por parte de la asociación.

14. Que, por consiguiente, se debe precisar que, si bien es cierto a través del Decreto Supremo n.º 044-2020-PCM del 15 de marzo de 2020, precisado con los Decretos Supremos nos. 045 y 046-2020-PCM el gobierno declaró el estado de emergencia nacional con aislamiento social obligatorio de quince (15) días calendario, por las graves circunstancias que afectaban la vida de la Nación a consecuencia del brote del COVID19, y prorrogado con los Decretos Supremos nos. 051, 064, 075, 083, 094, y 116-2020-PCM hasta el 31 de julio de 2020, la población estuvo en aislamiento; posteriormente, a través de diversos decretos supremos el gobierno amplió el estado de emergencia, priorizando que las entidades públicas y privadas realicen trabajo remoto con un horario escalonado para el ingreso y salida del personal; sin embargo, se debe tomar en cuenta que “la administrada” está conformada por adultos mayores que no podían exponerse al contagio, por ende tenían que permanecer aislados el mayor tiempo posible. Del mismo modo, ha cumplido con presentar información relacionada a las acciones que viene realizando desde que empezó la gestión de la actual junta directiva, y anexó documentación que indica las labores efectuadas en bien de los adultos mayores de su asociación, entre otros. Aunado a ello, se debe considerar que de la inspección ocular realizada se verificó que vienen destinando “el predio” a la finalidad establecida es decir a su “sede institucional”;

15. Que, cabe precisar que si bien es cierto “la administrada” solicitó la renovación del plazo de la cesión en uso, por un plazo de cinco (5) años, esta Superintendencia en virtud a lo que señala “el Reglamento” cuenta con la facultad para decidir por cuanto tiempo procede la renovación; es por ello, que en virtud a la naturaleza del proyecto se ha procedido a renovar la cesión en uso por un plazo de cuatro (4) años, los cuales son renovables, mientras que cumpla con la finalidad de la cesión en uso, y remita anualmente sus informes de gestión y logros;

16. Que, de igual forma, el artículo 1315° del Código Civil define el caso fortuito o fuerza mayor como “la causa no imputable, consistente en un evento extraordinario, imprevisible e irresistible, que impide la ejecución de la obligación o determina su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso”;

17. Que, de tal modo “la administrada” presentó su solicitud para la modificación del plazo de la cesión en uso que ostenta, además expuso los eventos que causaron el incumplimiento de la finalidad de remitir anualmente el informe de gestión, y propuso un plazo prudencial para la renovación; asimismo, se advierte que “el Reglamento” regula que se puede modificar el plazo de acuerdo a la naturaleza del proyecto; pero no regula suspensión del plazo en los casos fortuitos o de fuerza mayor, por lo que, nos encontramos ante la existencia de un vacío legal; no obstante la Sexta Disposición Complementaria Final de “el Reglamento” dispone que antes los vacíos normativos son de aplicación supletoria las normas y principios de derecho administrativo y las de derecho común y otras normas del ordenamiento legal, atendiendo en cada caso la naturaleza del acto y los fines de las entidades involucradas;

18. Que, por tal razón, evaluado los argumentos de “la administrada” se ha determinado que a la petición de modificación de plazo para continuar con la cesión en uso, se debe sumar la suspensión del plazo, por encontrarse inmersa en un caso fortuito o fuerza mayor en virtud del artículo 1315° del Código Civil y de la Sexta Disposición Complementaria Final de “el Reglamento”, aplicable supletoriamente, toda vez que, es un hecho no imputable a la administradora de “el predio”; correspondiendo suspender el plazo con eficacia anticipada desde el 10 de junio de 2020 hasta el 31 diciembre de 2021;

19. Que, igualmente procede con eficacia anticipada renovar el plazo desde el 1 de enero de 2022 hasta el 1 de enero de 2025, con la finalidad de que “la administrada” siga destinando “el predio” a su sede institucional, y cumpla con la obligación de presentar anualmente los informes sobre los avances y logros del cumplimiento de la finalidad; entre otras obligaciones

señaladas en la presente resolución;

Respecto a las obligaciones de “la administrada”

20. Que, por otro lado, es necesario establecer las obligaciones que emanan de la aprobación del presente procedimiento administrativo de **cesión en uso**, los cuales se detallan a continuación:

- 20.1.** Cumplir con mantener la finalidad de la cesión en uso, de conformidad con lo establecido en el artículo 149° de “el Reglamento” siendo ello lo siguiente: **i)** cumplir con la finalidad o uso asignado al predio, para lo cual, cuando corresponda, debe ejecutar el proyecto de inversión dentro del plazo indicado; **ii)** efectuar la declaratoria de edificación de las obras que haya ejecutado para el cumplimiento de la finalidad cuando corresponda, hasta lograr su inscripción registral en el Registro de Predios, para lo cual está facultado a subir los documentos necesarios para dicho efecto; **iii)** conservar diligentemente el predio, debiendo asumir los gastos de conservación, mantenimiento de servicios y cualquier otro referido al predio; **iv)** asumir el pago de arbitrios municipales que afecten al predio; **v)** devolver el predio con todas sus partes integrantes y accesorias sin más desgaste que el de su uso ordinario, al vencimiento del contrato o al extinguirse el derecho otorgado por cualquier causal, conforme a lo señalado en el artículo 67° del Reglamento; **vi)** efectuar la defensa y recuperación judicial y extrajudicial del predio según corresponda; y, **vii)** cumplir con las obligaciones contempladas en la resolución que aprueba el acto de administración, así como las demás obligaciones que establezcan en el contrato y por norma expresa.
- 20.2.** De igual forma, tiene la obligación de cumplir con el pago de todas las prestaciones tributarias que se generen sobre “el predio”, constituyendo su incumplimiento causal de extinción de la cesión en uso otorgada, debiendo precisarse que dicha obligación se genera a partir de que se efectúe la entrega de “el predio” y subsiste sin perjuicio que se extinga el derecho otorgado - hasta que se realice la devolución de “el predio” por parte de “la administrada” a través de la suscripción de la correspondiente acta de devolución, conforme al procedimiento que, para tal efecto, establezca este despacho.
- 20.3.** Debe cumplir con presentar anualmente los informes sobre los avances y logros de la ejecución del proyecto, así como el cumplimiento de la finalidad para la cual se otorgó el predio, de acuerdo a lo indicado en el numeral 161.2 del artículo 161° de “el Reglamento”; constituyendo su incumplimiento causal de extinción de la cesión en uso otorgada.

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

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

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, “la Directiva”, “TUO de la LPAG”, la Resolución n.° 0005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.° 0795-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 6 de julio de 2023;

SE RESUELVE:

Artículo 1°: Aprobar la **SUSPENSIÓN DEL PLAZO** con eficacia anticipada desde el 9 de junio del 2020 hasta el 31 de diciembre de 2021, en favor de la **ASOCIACIÓN NACIONAL DE PENSIONISTAS SECTOR AGRARIO** respecto del área de 132,14 m² que forma parte de un área de mayor extensión, ubicado frente a la Av. Salaverry de la Urbanización Escuela de la Agricultura, distrito de Jesús María, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º 49046849 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.º IX – Sede Lima y anotado con CUS n.º 25444, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°: **RENOVAR** con eficacia anticipada el plazo de la cesión en uso del predio indicado en el artículo 1°, por un plazo de cuatro (4) años, en favor de la **ASOCIACIÓN NACIONAL DE PENSIONISTAS SECTOR AGRARIO**, el cual será computado desde el **2 de enero de 2022 hasta el 2 de enero de 2025**, para que continúe funcionando su sede institucional.

Artículo 3°: **COMUNICAR** lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que procedan conforme a sus atribuciones.

Artículo 4°: La **ASOCIACIÓN NACIONAL DE PENSIONISTAS SECTOR AGRARIO** debe cumplir con las obligaciones señaladas en el considerando vigésimo de la presente resolución.

Artículo 5°: 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.

CARLOS ALFONSO GARCÍA WONG
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales