

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0724-2023/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 25 de julio del 2023

VISTO:

El Expediente n.° 1469-2022/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento de **CESIÓN EN USO**, solicitado por la **SOCIEDAD DE BENEFICENCIA DE CAMANÁ**, respecto del predio de 1 848,31 m² ubicado en la Manzana X, Lote 1, Sector Virgen de Guadalupe del Centro Poblado El Puente Huacapuy, distrito de José María Quimper, provincia de Camaná, departamento de Arequipa, inscrito en la partida n.° P06268188 del Registro de Predios de Arequipa, anotado con CUS n.° 135443 (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 a la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ (en adelante el “TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 49° y 50° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución n.° 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.° 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 de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

Respecto del procedimiento de cesión en uso de “el predio”

¹ Aprobado por Ley n.° 29151, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 14 de diciembre de 2007.

3. Que, respecto al procedimiento de **cesión en uso**, se debe tener presente que la regla es que esta Superintendencia puede autorizar que un particular use² (actos de administración) o adquiera el dominio³ de un predio estatal a título oneroso, cuya valorización debe ser efectuada a valor comercial de conformidad al numeral 68.1 del artículo 68° de “el Reglamento”; por lo cual, la autorización para que un particular use temporalmente a título gratuito un predio estatal es una excepción, siendo la cesión en uso un acto graciable⁴, es decir, su petición por sí misma no obliga a las entidades a concederla;

4. 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 artículo 161° que por la cesión en uso se otorga a un particular el derecho excepcional de usar temporalmente a título gratuito un predio de dominio privado estatal, a efectos que lo destine a la ejecución de un proyecto sin fines de lucro de desarrollo social, cultural, deportivo y/o de forestación que coadyuven a los fines estatales. 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 90° de “el Reglamento”);

5. Que, en atención al artículo 90° de “el Reglamento”, en concordancia con el numeral 29.1 del artículo 29° del “TUO de la Ley”, que recoge a su vez el artículo 18-A de la Ley n.° 29151 que fue incorporado por el Decreto Legislativo n.° 1358, ha previsto la facultad de la SBN a través de esta Subdirección para el otorgamiento de actos de administración propios de los bienes de dominio privados del Estado, ahora también para los bienes de dominio público, en los términos siguientes: “En el marco del Sistema Nacional de Bienes Estatales, las entidades pueden constituir usufructo, servidumbre común, arrendamiento, **cesión en uso**, comodato u otros derechos que no impliquen enajenación del inmueble que se encuentra bajo su titularidad o administración, siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del bien o la prestación del servicio público”;

6. Que, asimismo, dicho procedimiento se encuentra regulado en la Directiva n.° DIR-00005-2021-SBN, “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de afectaciones en uso de predios de propiedad estatal” aprobada mediante Resolución n.° 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 reasignación de predios de dominio público, así como al procedimiento 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;

7. Que, los requisitos para el otorgamiento de la cesión en uso se encuentran desarrollados en el artículo 100° de “el Reglamento”, asimismo el artículo 163° señala que, el procedimiento para la cesión en uso es el previsto para los actos de administración en el Subcapítulo I de “el Reglamento”, aplicándose además, los requisitos y las demás reglas establecidas para la afectación en uso, en lo que fuera aplicable; debiendo tenerse presente que “la Directiva” se aplicará supletoriamente al presente procedimiento en lo que resulte pertinente y no se oponga a “el Reglamento”. Por otro lado, el numeral 136.1 del artículo 136° de “el Reglamento” establece que la entidad evalúa la solicitud presentada y verifica si se cumplen los requisitos exigidos, de acuerdo al acto de administración que corresponda. De ser el caso, observa la solicitud, requiriendo la aclaración, ampliación o reformulación del pedido y/o la presentación de la documentación complementaria;

8. Que, también es necesario tener presente que mediante Oficio n.° 2306-2019/SBN-DNR-SDNC del 13 de setiembre de 2019, la Subdirección de Normas y Capacitación de esta Superintendencia opinó sobre el procedimiento de cesión en uso indicando: “(...) *considerando que*

² A través de actos de administración de conformidad al punto 2, numeral 3.4 del artículo 3° de “el Reglamento”.

³ A través de actos de disposición de conformidad al punto 3, numeral 3.4 del artículo 3° de “el Reglamento”.

⁴ Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS, que aprueba Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General

Artículo 123.- Facultad de formular peticiones de gracia

123.1 Por la facultad de formular peticiones de gracia, el administrado puede solicitar al titular de la entidad competente la emisión de un acto sujeto a su discrecionalidad o a su libre apreciación, o prestación de un servicio cuando no cuenta con otro título legal específico que permita exigirlo como una petición en interés particular”.

en la resolución que aprueba la cesión en uso se debe establecer la naturaleza del proyecto, la obligación de presentar a la entidad cedente informes de su gestión y de los logros y/o avance del proyecto y su periodicidad, **no resulta aplicable a la cesión en uso la presentación de un plan conceptual (que si es aplicable a las entidades) sino la presentación de un proyecto definitivo, que contenga un cronograma general de la ejecución del proyecto y plazo para su culminación, presupuesto y forma de financiamiento, entre otros**”;

9. Que, mediante Escrito s/n recepcionado el 21 de diciembre de 2022 (S.I. n.º 34407-2022), el señor Juan Carlos Tejeda Palomino, Gerente General de la Sociedad de Beneficencia de Camaná (en adelante “la administrada”) **solicitó la cesión en uso** de “el predio” para que sea destinado a un “Centro de Atención Residencial para el Adulto Mayor CARPAM de la provincia de Camaná, departamento de Arequipa”; presentando los siguientes documentos: **i)** Resolución de Directorio n.º 004-2019 del 5 de junio de 2019, con el cual resuelven encargar funciones de Gerente General al señor Juan Carlos Tejeda Palomino; **ii)** Convenio de Cooperación Interinstitucional entre el Gobierno Regional de Arequipa, la Municipalidad Provincial de Camaná, la Municipalidad Distrital de José María Quimper, y la Sociedad de Beneficencia de Camaná del 22 de diciembre de 2020; **iii)** Expediente de proyecto denominado “Creación del Centro de Atención Residencial para el Adulto Mayor distrito de José María Quimper, provincia de Camaná, departamento de Arequipa” suscrito por funcionarios del Gobierno Regional de Arequipa y la Sociedad de Beneficencia de Camaná; **iv)** Formato n.º 07-A de *invierte.pe*; **v)** Memoria Descriptiva; **vi)** Plano de ubicación; **vii)** Resumen de presupuesto; y, **viii)** Entre otros. Asimismo, indicó lo siguiente:

9.1 Dentro de sus finalidades se encuentra prestar servicios de protección social de interés público en su ámbito local provincia a las niñas, adolescentes mujeres, personas adultas mayores que se encuentren en situación de riesgo o vulnerabilidad, de manera complementarias a los servicios que presta el Estado, bajo los enfoques de derechos, genero, intercultural e intergeneracional.

9.2 En cumplimiento de sus fines han acudido al Gobierno Regional de Arequipa, Municipalidad Provincial de Camaná, y Municipalidad Distrital de José María Quimper, suscribiéndose un convenio de apoyo interinstitucional, por lo cual, la Gerencia de Desarrollo e Inclusión Social del Gobierno Regional de Arequipa ha formulado el perfil y viene elaborando el expediente técnico del proyecto de inversión pública con Código de Inversión Pública n.º 2508285, siendo uno de los requisitos para que se apruebe el saneamiento físico legal de “el predio”.

9.3 Los Centros de Atención Residencial para el Adulto Mayor – CARPAM son espacios públicos o privados accesibles donde se prestan servicios de atención básica, integral, especializada y multidisciplinaria, dirigidos a las personas adultas mayores autovalentes o dependientes de acuerdo a sus necesidades de cuidado, promoviendo su autonomía e independencia.

10. Que, en virtud de la documentación presentada por “la administrada” se emitió el Informe Preliminar n.º 03484-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de diciembre de 2022, determinándose entre otros, que: **i)** “el predio” se encuentra registrado en el SINABIP bajo el CUS n.º 135443, inscrito en la partida n.º P06268188 a favor del Estado representado por esta Superintendencia; **ii)** “el predio” fue afectado en uso por el COFOPRI a favor de la Municipalidad Distrital de José María Quimper para destinarlo a otros usos, sin embargo, cuenta con Resolución n.º 1114- 2022/SBN-DGPE-SDAPE con la cual se declaró la extinción de la afectación en uso por incumplimiento de la finalidad; **iii)** de acuerdo al Google Earth del 10 de junio de 2020, y la inspección técnica realizada el 18 de noviembre de 2022, “el predio” se encuentra desocupado; **iv)** no existe proceso judicial, administrativo u otro similar que tenga incidencia en la libre disponibilidad de “el predio”; y **v)** entre otros;

11. Que, mediante el Oficio n.º 00717-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de enero de 2023, se realizó a “la administrada” las siguientes observaciones: **1)** sírvase indicar el plazo, teniendo en cuenta lo señalado en el numeral 162.1 del artículo 162º de “el Reglamento”; **2)** sírvase indicar bajo

que causal o supuesto se enmarca el proyecto sin fines de lucro (desarrollo social, cultural, deportivo, y/o de forestación); **3)** sírvase adecuar el expediente de proyecto presentado a lo dispuesto por el artículo 163° de “el Reglamento” el cual debe estar aprobado o visado por la autoridad o área competente de la entidad solicitante, conteniendo como mínimo: denominación, descripción, finalidad (desarrollo social, cultural, deportivo, y/o de forestación), objetivo y alcances del proyecto, indicación de beneficiarios, justificación de la dimensión del área solicitada, planos de distribución y memoria descriptiva del proyecto, cronograma general de la ejecución del proyecto y plazo para su culminación, presupuesto estimado y la forma de financiamiento; otorgándose un plazo de diez (10) días hábiles, en aplicación del numeral 136.2 del artículo 136° de “el Reglamento” y el numeral 1 del artículo 146° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS;

12. Que, “la administrada” mediante Escrito S/N recepcionado el 7 de febrero de 2023 (S.I. n.º 02860-2023) solicitó ampliación de plazo para que realice la subsanación de lo requerido en el Oficio n.º 00717-2023/SBN-DGPE-SDAPE. Siendo atendido por esta Superintendencia con Oficio n.º 01983-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de marzo de 2023, con el cual se otorga un plazo de diez (10) días hábiles, contados a partir del día siguiente hábil de notificado, a fin de que cumpla con subsanar las observaciones señaladas, caso apercibimiento de emitirse la resolución declarando inadmisibles la solicitud y la conclusión del procedimiento;

13. Que, posteriormente, mediante el Escrito S/N presentada el 24 de marzo de 2023 (S.I. n.º 07386-2023), “la administrada” presentó: **i)** expediente del proyecto denominado “Creación del Centro de Atención Residencial para el Adulto Mayor distrito de José María Quimper - provincia de Camaná - departamento de Arequipa”, con CUI 2508285; **ii)** plano de localización; **iii)** plano de ubicación; **iv)** planos de planimetría generales; **v)** memoria descriptiva del proyecto; **vi)** presupuesto (1er, 2do, 3er componente, costos indirectos); **vii)** formato n.º 07-A; y, **viii)** convenio n.º 035-2020/GRA-GGR “Cooperación Interinstitucional entre el Gobierno Regional de Arequipa, la Municipalidad Provincial de Camaná, la Municipalidad Distrital de José María Quimper, y la Sociedad de Beneficencia de Camaná” del 22 de diciembre de 2020; asimismo, indicó:

13.1 Según el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA, numeral 162.1 es posible pedir un plazo hasta por 10 años renovables, en ese sentido, levanto la observación solicitando la cesión en uso por un plazo de 10 años, renovable cumpliendo la finalidad de la cesión.

13.2 Según el Expediente del Proyecto en el numeral IV finalidad, el proyecto tiene la finalidad de contribuir al desarrollo social brindando una “adecuada contribución al desarrollo y mejora de las condiciones de vida de las personas adultas mayores vulnerables de la provincia de Camaná”, en ese sentido, se debe dar por subsanada o levantada la observación.

13.3 Adjunta el expediente del proyecto adecuado según el modelo que se anexó.

14. Que, posteriormente el equipo de calificación mediante Informe de Brigada n.º 00230-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 4 de abril de 2023, concluyó entre otros en lo siguiente:

14.1. “El predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida n.º P06268188 del Registro de Predios de Arequipa, con CUS n.º 135443, de igual modo, es de dominio público y de libre disponibilidad.

14.2. “La administrada” cumplió con presentar los requisitos establecidos en el artículo 163° de “el Reglamento”.

14.3. “La administrada” está debidamente representada por su gerente general Juan Carlos Tejada Palomino, acorde al numeral 11.2 del Decreto Legislativo n.º 1411, Decreto Legislativo que regula la naturaleza jurídica, funciones, estructura orgánica y otras actividades de las Sociedades de Beneficencia, quien es el representante legal de la

Sociedad de Beneficencia y máxima autoridad administrativa de la Sociedad de Beneficencia.

14.4. “La administrada” presentó los requisitos comunes exigidos por el artículo 100° de “el Reglamento”, toda vez que en la solicitud señala (numeral 1.7 del presente informe) que la cesión en uso es requerida por un plazo de diez (10) años, y que “el Proyecto” tiene la finalidad de contribuir al desarrollo social y a su vez remitió el Expediente.

15. Que, a través del Memorando de Brigada n.° 01059-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de abril de 2023, se indicó al equipo de calificación de esta Subdirección, que de la revisión del Informe de Brigada n.° 00230-2023/SBN-DGPE-SDAPE se identificó que: i) “la administrada” si bien es cierto solicitó la cesión en uso de “el predio”, sin embargo, de la revisión de los actuados, se entendería que el Gobierno Regional de Arequipa es la entidad que elaborará y ejecutará el expediente técnico del mencionado proyecto; y, ii) se indica que “el predio” es de dominio público; sin embargo; no ha precisado lo relacionado a la desnaturalización u obstaculización del normal funcionamiento del uso público o de la prestación del servicio público; por lo cual, se requirió se sirva aclarar los puntos mencionados;

16. Que, el equipo de calificación de esta Subdirección mediante el Memorando de Brigada n.° 01366-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de mayo de 2023, comunicó que ha aclarado a través del Informe de Brigada n.° 00371-2023/SBN-DGPE-SDAPE los puntos señalados en el considerando precedente:

16.1 Indica que “la administrada” cumplió con presentar los requisitos exigidos para el presente procedimiento, por lo que, no corresponde evaluar respecto a la entidad responsable de la elaboración y ejecución del expediente técnico.

16.2 Menciona que toda vez que la finalidad de “el predio” se encuentra dentro de las características de un asilo, se ha determinado que este es compatible con el uso de “el predio” –“otros usos” – por lo tanto; no se desnaturaliza u obstaculiza el normal funcionamiento del uso público o de la prestación del servicio público de “el predio”.

17. Que, de otro lado, como parte del presente procedimiento, se encuentra la etapa de calificación que comprende **la determinación de la propiedad estatal, que el predio se encuentre bajo la competencia de esta Superintendencia, su libre disponibilidad y la determinación del cumplimiento de los requisitos del procedimiento**, conforme se desarrolla a continuación:

17.1. “El predio” es de propiedad estatal inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida n.° P06268188 del Registro de Predios de Arequipa, anotado con el CUS n.° 135443.

17.2. Por otro lado, se verificó que “el predio” es un equipamiento urbano, destinado a otros uso; por lo que, constituye un bien de dominio público del Estado, conforme lo describe el literal g) del numeral 2.1) del artículo 2° del Decreto Legislativo n.° 1202, el cual expresamente señala que: *“constituyen bienes de dominio público los aportes reglamentarios, áreas de equipamiento urbano, vías, derecho de vías y áreas destinadas al uso o servicio público”*; razón por la cual, se determinó que se encuentra bajo competencia de esta Superintendencia.

17.3. En lo que concierne a la libre disponibilidad, según el Informe Preliminar n.° 03484-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de diciembre de 2022, se precisa que “el predio” no se encuentra superpuesto con trámite y/o procedimientos vigentes, así como tampoco recae procesos judiciales; por otro lado, de acuerdo a la imagen del Google Earth del 10 de junio del 2020, “el predio” se encuentra desocupado.

17.4. Respecto a la presentación de los requisitos para la admisibilidad del procedimiento de

cesión en uso, se tiene de conformidad a los Informes de Brigada nos. 00230 y 00371-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 4 de abril y 2 de mayo de 2023 respectivamente, “la administrada” ha cumplido en lo que corresponde con presentar los requisitos establecidos en los artículos 100° y 163° de “el Reglamento”, asimismo, cumplió con la presentación del requisito señalado en el literal 1, numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”.

18. Que, en virtud de lo desarrollado en el considerando precedente de la presente resolución, se ha determinado que “el predio” es de titularidad del Estado bajo competencia de esta Superintendencia; por lo que, es de libre disponibilidad en la medida que no recae ningún impedimento que limite o restrinja la aprobación de actos de administración en “el predio”; de igual forma, se advierte que la solicitud de “la administrada” cumple con los requisitos de forma del procedimiento de cesión en uso;

19. Que, en ese sentido, habiendo “la administrada” cumplido con remitir los requisitos correspondientes para el procedimiento de cesión en uso, corresponde continuar con la **etapa de la inspección técnica** (primer párrafo del subnumeral 6.1.5 de “la Directiva”), habiéndose considerado para el presente procedimiento la **Ficha Técnica n.º 00317-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de noviembre de 2022**, emitida por esta Subdirección, la cual contiene la inspección realizada a “el predio” el 18 de noviembre del 2022, en la que se constató lo siguiente:

“(…)

2. El acceso al predio es por la carretera panamericana sur, altura del km 832 margen derecha con dirección Camaná - Lima.
3. El predio se encuentra vacío, sin edificación, delimitado por veredas de cemento en sus cuatro, de construcción reciente aparentemente, con vías afirmado.
4. En su interior se observa, montículos de tierras y cantos rodados.”

20. Que, en atención a lo expuesto se tiene que “la administrada” cumplió con los requisitos formales del presente procedimiento, además se ha corroborado la titularidad del Estado y la libre disponibilidad de “el predio”, por lo que corresponde pronunciarse por la **parte sustantiva de la cesión en uso**, para lo cual se debe considerar que el citado procedimiento se otorga a un particular el derecho excepcional de usar temporalmente a título gratuito un predio de dominio público estatal, además de cumplir con los requisitos establecidos en “la Directiva”:

20.1. Respecto a que la solicitud sea presentada por una entidad conformante del Sistema:

“La administrada” es una **persona jurídica de derecho público interno**, cuenta con autonomía administrativa, económica y financiera, creada por Ley, previo informe favorable del Ministerio de la Mujer y Poblaciones Vulnerables y se encuentran bajo su rectoría. Igualmente, está debidamente representada por su gerente general, acorde a lo señalado en el Decreto Legislativo n.º 1411, decreto que regula la naturaleza jurídica, funciones, estructura orgánica y otras actividades de las sociedades de beneficencia. Finalmente se debe indicar que cuenta con personería jurídica inscrita en la SUNAT con Registro Único Contribuyente - RUC n.º 20221232039.

20.2. Respecto a la condición del predio:

“El predio” es de dominio público y tiene como titular al Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, conforme a la partida n.º P06268188 del Registro de Predios de Arequipa; y desde el punto de vista gráfico de acuerdo con la Ficha Técnica n.º 00317-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de noviembre de 2022, se encuentra desocupado. Además, respecto a la desnaturalización u obstaculización del normal funcionamiento del uso público o servicio público, “el predio” cuenta con el uso de otros usos, lo cual sería compatible con la actividad que se pretende desarrollar, dado

que será utilizado para albergar a los adultos mayores en abandono, quienes recibirán los servicios necesarios para mejorar su calidad de vida.

20.3. Respeto a la expresión concreta del pedido:

La pretensión de “la administrada”, se sustenta en la cesión en uso a su favor respecto de “el predio”, el cual se encuentra desocupado, y será destinado para el servicio de protección y mejora de la calidad de vida de las personas adultas mayores en situación de vulnerabilidad en la provincia de Camaná.

20.4. Respeto a la presentación del expediente del proyecto:

Conforme a la documentación presentada por “la administrada” ha cumplido con presentar los requisitos formales señalados en los artículos 100° y 163° de “el Reglamento”; así como con la presentación del requisito señalado en el literal 1, numeral 153.4 del artículo 153° del “Reglamento”, en virtud a lo señalado por la Subdirección de Normas y Capacitación de esta Superintendencia en el Oficio n.° 2306-2019/SBN-DNR-SDNC del 13 de setiembre de 2019, conforme se detalla a continuación:

20.4.1. Denominación: El proyecto se denomina “Creación del Centro de Atención Residencial para el Adulto Mayor, distrito de José María Quimper, provincia de Camaná, departamento de Arequipa”, con CUI 2508285 (en adelante “el proyecto”).

20.4.2. Descripción:

- Componente 1: infraestructura existencia de condiciones de infraestructura física para una adecuada prestación del servicio de atención residencial para personas adultas mayores de la provincia de Camaná.
- Componente 2: adecuado y suficiente equipamiento y mobiliario para la prestación del servicio de residencia para las personas adultas mayores de la provincia de Camaná
- Componente 3: capacitación desarrollo de capacidades de gestión para la adecuada prestación del servicio de residencia para personas adultas mayores de la provincia de Camaná.

20.4.3. Finalidad: La ejecución de “el proyecto” tiene como finalidad contribuir al desarrollo social brindando una adecuada contribución al desarrollo y mejora de las condiciones de vida de las personas adultas mayores vulnerables de la provincia de Camaná, por lo que con la ejecución del citado proyecto se basará en cerrar la brecha “porcentaje de centros de atención residencial para personas adultas mayores (CARPAM) de acogida pública requeridos por implementar donde se logrará mejorar la salud física, psicológica de las personas adultas mayores de la provincia de Camaná en condiciones de abandono y se prestara el servicio de residencia para 45 adultos mayores, siendo necesaria la intervención, donde el presente proyecto se da sin fines de lucro.

20.4.4. Objetivo: La ejecución de “el proyecto” tiene como objetivo principal el adecuado servicio de protección y calidad de vida de las personas adultas mayores en situación de vulnerabilidad en la provincia de Camaná, donde se albergará a 45 adultos mayores, donde el proyecto fue desarrollado conforme a las bases normativas vigentes y el asesoramiento técnico de INABIF, por lo que se brindará el adecuado servicio para las personas adultas Mayores en situación vulnerable.

20.4.5. Alcances del proyecto:

- El Gobierno Regional de Arequipa cuenta con “el proyecto” siendo necesario la ejecución del mismo, ya que se ha evidenciado la necesidad de contar con este

centro de atención para el adulto mayor en estado de vulnerabilidad, con el fin de contribuir al desarrollo y mejorar las condiciones de vida de estas mismas.

- “El proyecto” fue aprobado y viabilizado el 28 de diciembre del 2020, por un monto de S/ 6,409,349.63, siendo la Unidad Formuladora y Unidad ejecutora el Gobierno Regional de Arequipa.
- Cuenta con el Convenio n.º 085-2020-GRA/GGR, convenio específico de Cooperación Interinstitucional entre el Gobierno Regional de Arequipa, la Municipalidad Provincial de Camaná, Municipalidad Distrital de José María Quimper y la Sociedad Beneficencia de Camaná, el cual fue firmado el 22 de diciembre del 2020, encontrándose actualmente vigente, por lo que se estaría justificando la sostenibilidad del proyecto de inversión.
- “El proyecto” se encuentra en la fase de ejecución, correspondiente a la elaboración del expediente técnico, aprobado mediante Informe n.º 027-2022-GRA-GRSLP-HPCHS el anteproyecto Arquitectónico y se encuentra en evaluación el expediente técnico, siendo un requisito indispensable el saneamiento físico legal del terreno conforme a la Directiva n.º 001-2019-EF/63.011, Directiva General del Sistema Nacional de Programación Multianual y Gestión de Inversiones.
- “El Proyecto” cierra la brecha “porcentaje de centros de atención residencial para personas adultas mayores (CARPAM) de acogida pública requeridos por implementar”, siendo la unidad de medida el Centro Integral de Atención al Adulto Mayor, contribuyendo al cierre de brecha en una unidad.
- “El proyecto” se encuentra en la programación multianual de inversión (PMI) del Gobierno Regional Arequipa, teniendo una prioridad de 438 y orden de prelación F (Las inversiones sin ejecución física ni financiera que cuenten con aprobación o viabilidad vigente.) programado para el año 2023 al 2026.

20.4.6. Beneficiarios: Según el Instituto Nacional de Estadística e Informática muestra indicadores de envejecimiento de la población adulta mayor, la cual se detalla a continuación: En la década de los años cincuenta, la estructura de la población peruana estaba compuesta básicamente por niños/as; así de cada 100 personas 42 eran menores de 15 años de edad; en el año 2020 son menores de 15 años 25 de cada 100 habitantes. En este proceso de envejecimiento de la población peruana, aumenta la proporción de la población adulta mayor de 5,7% en el año 1950 a 12,7% en el año 2020.

20.4.7. Justificación de la dimensión del área solicitada: El área solicitada es de 1,848.31 m², siendo necesaria para el desarrollo de “el proyecto”, donde se desarrollará 03 niveles, considerando una zona administrativa, zona asistencial médica y terapia, zona servicios generales, zona alojamiento, zona exteriores y esparcimiento, lo cual se desarrolló conforme a la base normativa vigente y el acompañamiento técnico del equipo del INABIF.

20.4.8. Planos de distribución y memoria descriptiva: Adjunta el plano de Ubicación, plano Perimétrico, plano de planimetría general y plano de elevaciones en escala en 1/75 firmado por la Arquitecta Cándida Sarayasi Tejada.

20.4.9. Cronograma general de la ejecución del proyecto y plazo de culminación: Indica que “el proyecto” se encuentra en la fase de ejecución en la evaluación del expediente técnico, donde se calcula que para la aprobación del estudio se realizará el 1 de agosto de 2023, posterior a ello se lanzará en convocatoria en el mes de agosto, iniciándose su ejecución física en un plazo de ciento ochenta (180) días, sesenta (60) días empezando su ejecución el 1 de octubre de 2023 al 1 de abril de 2024. Asimismo, indica que el horizonte del proyecto sería de diez (10) años, luego de la ejecución del proyecto.

20.4.10. Presupuesto estimado y forma de financiamiento: El presupuesto es de S/ 6,409,349.63 nuevos soles, monto que será financiado por el Gobierno Regional de Arequipa.

21. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando precedente de la presente resolución, está demostrado que “la administrada” ha cumplido con presentar los requisitos sustantivos para la aprobación de la **cesión en uso** de “el predio”;

22. Que, asimismo según lo dispone el numeral 162.1 del artículo 162° del citado Reglamento, la cesión en uso es a plazo determinado, de acuerdo a la naturaleza del proyecto, hasta por un plazo de diez (10) años, renovables; de igual manera, conforme señala su artículo 162.2 el plazo debe establecerse en la resolución aprobatoria, bajo sanción de nulidad, pudiendo la SBN modificar el plazo de acuerdo con la naturaleza del proyecto, para lo cual emite la respectiva resolución debidamente sustentada;

23. Que, se debe precisar que si bien es cierto “la administrada” es quien se encargará de administrar “el predio” solicitado en cesión en uso, se debe recalcar que el Gobierno Regional de Arequipa es la entidad responsable de la elaboración y ejecución del expediente técnico de “el proyecto”, en virtud al Convenio n.° 035-2020/GRA-GGR de cooperación interinstitucional;

Respecto de las obligaciones de “la administrada”

24. 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:

- 24.1.** 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.
- 24.2.** 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.
- 24.3.** 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.

25. Que, la aprobación del presente acto administrativo, es beneficiosa económica y socialmente para el Estado, puesto que los predios estatales en principio deben servir para el cumplimiento de los fines y deberes del Estado en beneficio de la población; en consecuencia, corresponde aprobar la cesión de uso de “el predio” a favor de “la administrada” con la finalidad de contribuir al desarrollo social, brindando una adecuada contribución al desarrollo y mejora de las condiciones de vida de las personas adultas mayores vulnerables de la provincia de Camaná, buscando lograr y mejorar la salud física, psicológica de las personas adultas mayores en condiciones de abandono;

26. Que, cabe precisar que si bien es cierto el numeral 162.1 del artículo 162° de “el Reglamento” señala que la cesión en uso se da hasta por un plazo de diez (10) años, esta Superintendencia cuenta con la facultad de decidir por cuanto tiempo procede la cesión en uso; **es por ello, que en virtud a la naturaleza del proyecto se procede a otorgar la cesión en uso por un plazo de cinco (5) años, los cuales son renovables**, mientras que se cumpla con la finalidad y obligaciones de la misma;

27. 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) por decisión unilateral y de pleno 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 cumplimiento de la finalidad para la cual se otorgó el predio; y, x) otros que se determinan por norma expresa o se especifique en la resolución de aprobación de la cesión en uso;**

28. Que, asimismo, corresponde remitir una copia de la presente resolución a la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JOSÉ MARÍA QUIMPER**, para que tome conocimiento que el responsable del cumplimiento de las obligaciones tributarias que se generen sobre “el predio” es “la administrada” constituyendo su incumplimiento causal de extinción de la cesión en uso otorgada;

29. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia de conformidad con el “ROF de la SBN”;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley n.° 29151”, “el Reglamento”, “ROF de la SBN”, “TUO de la Ley n.° 27444”, “la Directiva”, Resolución n.° 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.° 0844-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de julio de 2023;

SE RESUELVE:

Artículo 1: APROBAR la CESIÓN EN USO a favor de la SOCIEDAD DE BENEFICENCIA DE CAMANÁ, respecto del predio de 1 848,31 m² ubicado en la Manzana X, Lote 1, Sector Virgen de Guadalupe del Centro Poblado El Puente Huacapuy, distrito de José María Quimper, provincia de Camaná, departamento de Arequipa, inscrito en la partida n.° P06268188 del Registro de Predios de Arequipa, anotado con CUS n.° 135443, con la finalidad de que se construya y funcione el proyecto denominado **“Creación del Centro de Atención Residencial para el Adulto Mayor, distrito de José María Quimper, provincia de Camaná, y departamento de Arequipa” con CUI n.° 2508285**, en virtud a lo señalado en la presente resolución; bajo apercibimiento de extinción del acto otorgado.

Artículo 2: DISPONER que la CESIÓN EN USO otorgada en el artículo precedente de la presente resolución se otorgue a plazo determinado de cinco (5) años, computados a partir del día siguiente de notificada la presente resolución; bajo apercibimiento de extinción del acto otorgado.

Artículo 3: La SOCIEDAD DE BENEFICENCIA DE CAMANÁ, además deberá cumplir con las obligaciones señaladas en el considerando vigésimo cuarto (24) de la presente resolución, bajo

sanción de extinguirse el derecho otorgado. Además, **debe tomar en cuenta que anualmente debe presentar los informes sobre los avances y logros de la ejecución del proyecto**, constituyendo su incumplimiento causal de extinción del derecho otorgado.

Artículo 4: REMITIR copia de la presente resolución a la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JOSÉ MARÍA QUIMPER**, a fin que tome conocimiento respecto al responsable del cumplimiento de las obligaciones tributarias que se generen sobre el predio.

Artículo 5: COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que procedan conforme a sus atribuciones.

Artículo 6: REMITIR copia de la presente resolución al Registro de Predios de la Oficina Registral de la Zona Registral n.º XII– Sede Arequipa, para su inscripción correspondiente.

Artículo 7: 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