

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0961-2021/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 7 de octubre del 2021

**VISTO:**

El Expediente n.º 610-2021/SBNSDAPE, que sustenta el **PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA LA ADECUACIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO A UNA CESIÓN EN USO** a favor del **COLEGIO DE CONTADORES PÚBLICOS DEL CALLAO**, respecto al predio de 207,29 m<sup>2</sup>, ubicado en el Lt. 16, Mz. B de la Urbanización Campania, distrito de Bellavista, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la partida n.º 07015616 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Zona Registral n.º IX - Sede Lima, con CUS n.º 13197 (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<sup>[1]</sup> (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 43º y 44º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales<sup>[2]</sup> (en adelante “el ROF”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE, es el órgano competente en primera instancia, para sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN, procurando con ello una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;
3. Que, mediante Memorando n.º 1315-2021/SBN-DGPE-SDS del 31 de mayo de 2021 (foja 1), la Subdirección de Supervisión (en adelante la “SDS”) remitió el Informe de Supervisión n.º 190-2021/SBN-DGPE-SDS del 26 de mayo de 2021 (fojas 2 al 6), con el cual solicita a esta Subdirección evalúe la adecuación de la afectación en uso otorgada a favor del **COLEGIO DE CONTADORES PÚBLICOS DEL CALLAO**, de acuerdo, a lo establecido en “el Reglamento”;
4. Que, revisado los antecedentes registrales de la partida n.º 07015616 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Zona Registral n.º IX - Sede Lima, se advierte que el titular registral de “el predio” es el Estado Peruano;
5. Que, de la revisión de los antecedentes administrativos que obran en esta Superintendencia se advierte que el predio fue adquirido por el Estado en calidad de aporte reglamentario (2%), como resultado de la Habilitación Urbana de la Urbanización Campania, aprobada mediante Resolución Ministerial n.º 1600-70-VI-DE del 28 de diciembre de 1970, conforme se desprende de la Escritura Pública de Donación del 16 de julio de 1971, otorgada por Umberto D'onfrio Di Paolo, ante Notario Público Gustavo Correa Miller; por lo que, constituye un bien de dominio público del Estado, el cual esta Superintendencia tiene competencia para evaluar los actos de administración;

6. Que, conforme consta en el asiento D00001 de la partida n.º 07015616 del Registro de Predios del Callao, mediante Resolución Suprema n.º 075-2000-PRES del 17 de julio de 2000, emitida por el ex Ministerio de la Presidencia, se resolvió afectar en uso “el predio” a favor del **COLEGIO DE CONTADORES PÚBLICOS DEL CALLAO** (en adelante el “Colegio de Contadores”) para que lo destine a su local institucional, así como a las actividades con fines sociales y culturales previstas en la parte considerativa de la citada resolución. Asimismo, se debe precisar que el “Colegio de Contadores” se encuentra inscrito en la partida n.º 70556331 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral del Callao de la Zona Registral n.º IX - Sede Lima;

7. Que, es preciso señalar que el “Colegio de Contadores” tiene la administración de “el predio” mediante la figura jurídica de afectación en uso en aplicación del artículo 67º y siguientes del Decreto Supremo n.º 025-78-VC; sin embargo, se debe indicar que el mismo fue derogado por el artículo 2º del Decreto Supremo n.º 154-2001-EF y sus modificatorias, el cual fue derogado 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. n.º 007-2008-VIVIENDA”) 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<sup>[3]</sup>;

### **Respecto al procedimiento de adecuación de la afectaciones y cesiones en uso de predios estatales antes de la vigencia del Reglamento**

8. Que, el procedimiento administrativo para la adecuación de afectaciones y cesiones en uso de predios estatales otorgadas antes de la vigencia de “el D.S. 007-2008-VIVIENDA”, se encuentra regulado en la Segunda Disposición Complementaria Transitoria<sup>[4]</sup> 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 otorgó el predio, para lo cual se adecúan, de oficio, mediante resolución aprobada por el titular o competente (...)”;

9. Que, el literal b) de la citada Segunda Disposición Complementaria Transitoria, advierte que: *las afectaciones en uso y cesiones otorgadas a favor de particulares que se encuentran cumpliendo la finalidad corresponde ser adecuadas a la figura de la cesión en uso. Dicha adecuación precisa, entre otros, los siguientes aspectos: 1. En cuanto al plazo, si el acto de origen otorgó la afectación en uso o la cesión en uso a plazo indefinido, la adecuación mantiene dichos términos; caso contrario, se establece el plazo de diez (10) años renovable. 2. En cuanto a la presentación de informes, se establece la periodicidad en que los cesionarios deben presentar un informe orientado al cumplimiento de la finalidad para la cual se les otorgó el predio. Dichos informes se presentan ante la entidad estatal titular o al Estado, representado por la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda. 3. Si el predio es de dominio público, se evalúa la pertinencia de su desafectación, conforme a las normas de “el Reglamento”;*

10. Que, asimismo, el citado marco legal señala que en el caso de determinarse el incumplimiento o la variación de la finalidad la entidad titular o competente procede a tramitar la extinción del acto aplicando las normas contenidas en “el Reglamento”. El beneficiario ocupante del predio puede solicitar acogerse a algunos de los actos de administración o de disposición que contempla “el Reglamento” y las Directivas emitidas en el marco del Sistema Nacional de bienes Estatales (en adelante el “SNBE”);

11. Que, en virtud a lo expuesto, se determina que la Segunda Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”, faculta y desarrolla el procedimiento para emitir resoluciones administrativas de adecuación; en tal sentido, se advierte que los presupuestos para la procedencia, o no, de la adecuación son: **a)** Se inicia de oficio; **b)** la afectación y cesión tiene que haberse otorgado antes de la vigencia del Reglamento aprobado por “el D.S. 007-2008-VIVIENDA”; y, **c)** debe verificarse el cumplimiento de la finalidad asignada al predio;

12. Que, en ese sentido, la “SDS” llevó a cabo una supervisión de acto (afectación en uso), para ello inspeccionó “el predio”, a efectos de determinar si el “Colegio de Contadores” cumple con la finalidad para el cual se le otorgó; producto de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica n.º 197-2021/SBN-DGPE-SDS del 17 de mayo de 2021 y el respectivo Panel Fotográfico (fojas 7 al 8); que sustenta a su vez el Informe de Supervisión n.º 190-2021/SBN-DGPE-SDS del 26 de mayo de 2021 (fojas 2 al 6) en el que se concluyó que el “Colegio de Contadores” viene cumpliendo con la finalidad asignada a “el predio”; toda vez que, en la inspección técnica inopinada se verificó lo siguiente:

“(…)”

- El predio se ubica en una zona urbana consolidada, dentro de la Urbanización Campania, con topografía y pendiente plana, su accesibilidad es a través de la Av. Elmer Faucett, pasando una reja de fierro por medio hacia la Calle Los Nogales donde da su frente y en la puerta cuenta la numeración municipal N° 395.

- Asimismo, se ha constatado desde el exterior que viene funcionando el Colegio de Contadores Públicos del Callao en un edificio de 4 pisos de material noble, en buen estado de conservación, donde en su fachada y lateral derecho, existe un cartel grande donde indican el nombre de la institución.

Cabe indicar que, la atención e información brindada fue de parte del guardián de dicha institución el Sr. Víctor Mollenada Ortiz con DNI 09438542, quien no nos permitió el acceso al predio y además manifestó que dicha orden fue expedida por el Decano del Colegio de Contadores del Callao el Sr. César Baca Ortiz, quien no nos iba a atender si es que antes no se cursaba un oficio; sin embargo, este nos indicó los ambientes que vienen funcionando en cada nivel del edificio, siendo de la siguiente forma: 1er piso, Secretaría, Tesorería, Vigilancia y Decanato; 2do piso, Contabilidad, Computación, aulas de clases y Servicio Social; 3er piso, aulas de clases y Área de imagen institucional y en el 4to piso solo funciona el comedor.

(...)"

13. Que, adicionalmente con el Informe de Supervisión n.º 190-2021/SBN-DGPE-SDS, la "SDS" informó que realizada la inspección técnica se dejó constancia de los hechos en el Acta de Inspección n.º 132-2021/SBN-DGPE-SDS del 6 de mayo de 2021 (foja 9); poniéndose en conocimiento del "Colegio de Contadores" mediante Oficio n.º 698-2021/SBN-DGPE-SDS del 12 de mayo de 2021 (foja 12), notificado el 13 de mayo de 2021 en la dirección de "el predio", conforme a lo establecido en el inciso i) del numeral 7.2.1.4 de la Directiva n.º 001-2018/SBN, Disposiciones para la supervisión de bienes inmuebles estatales, modificada por el artículo 1º de la Resolución n.º 069-2019/SBN del 11 de diciembre del 2019 (en adelante, "la Directiva de Supervisión");

14. Que, de igual forma la "SDS" señala que mediante el Memorando n.º 939-2021/SBN-DGPE-SDS del 30 de abril 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 717-2021/SBN-PP del 3 de mayo de 2021; en el cual, la Procuraduría Pública señaló que no existe proceso judicial que recaiga sobre "el predio";

15. Que, asimismo cabe señalar que, la "SDS" a través del Oficio n.º 634-2021/SBN-DGPE-SDS del 4 de mayo de 2021, notificado el 6 de mayo de 2021 (foja 10 al 11) solicitó a la Municipalidad Provincial del Callao información respecto al cumplimiento del pago de los tributos correspondientes a "el predio", no contando con respuesta a la fecha;

16. Que, se ha verificado de acuerdo al informe de "SDS" que los derechos otorgados al "Colegio de Contadores" bajo la institución de afectación en uso fueron aprobados con anterioridad a "el D.S. 007-2008-VIVIENDA"; asimismo, se advierte el cumplimiento de la finalidad asignada a "el predio", razón por la cual, esta Subdirección cuenta con el marco normativo habilitante para adecuar el derecho de afectación en uso otorgada;

17. Que, en ese sentido, mediante Oficio n.º 6202-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de julio de 2021 (en adelante "el Oficio" [foja 14]), notificado el 26 de julio de 2021, conforme consta en el cargo de "el Oficio", se procedió a comunicar al "Colegio de Contadores", el inicio del procedimiento administrativo para la adecuación de la afectación en uso otorgada a su favor a una cesión en uso, en mérito a lo dispuesto en "el Reglamento";

### **Respecto al procedimiento de cesión en uso**

18. 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;

19. Que, se debe considerar que la cesión en uso es otorgada a favor de un particular a efectos que lo destine a la ejecución de un proyecto de desarrollo social, cultural, deportivo y/o de forestación pudiendo 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, conforme a lo establecido en el párrafo 90.2 del artículo 90 de “el Reglamento”, conforme se detalla a continuación:

**19.1** El artículo 20 de la Constitución Política del Perú, señala que *“los colegios profesionales son instituciones autónomas con personalidad de derecho público”*. Asimismo, el artículo 5 de la Ley de actualización de la Ley N° 13253, de profesionalización del Contador Público y de creación de los Colegios de Contadores Públicos, ley n° 28951, dispone que *“los colegios de contadores públicos son instituciones autónomas con personería de derecho público interno”*.

El “Colegio de Contadores” es una persona jurídica de derecho público interno sin fines de lucro, inscrita en la partida n.° 70556331 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral del Callao de la Zona Registral n.° IX – Sede Lima (foja 29 al 31);

**19.2** “El predio” inscrito en la partida n.° 07015616 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Zona Registral n.° IX – Sede Lima y anotado con CUS n.° 13197, constituye un **bien de dominio público** del Estado (foja 25 al 28);

**19.3** De la inspección realizada por la SDS (Ficha Técnica n.° 197-2021/SBN-DGPE-SDS), se determinó que el “Colegio de Contadores” se encuentra cumpliendo con la finalidad de la afectación en uso otorgada con Resolución Suprema n.° 075-2000-PRES, puesto que se observó desde el exterior que en “el predio” *“viene funcionando el Colegio de Contadores Públicos del Callao en un edificio de 4 pisos de material noble, en buen estado de conservación, donde en su fachada y lateral derecho, existe un cartel grande donde indican el nombre de la institución”*. El guardián de dicha institución, Sr. Víctor Mollenada Ortiz con DNI 09438542, indicó *“los ambientes que vienen funcionando en cada nivel del edificio, siendo de la siguiente forma: 1er piso, Secretaría, Tesorería, Vigilancia y Decanato; 2do piso, Contabilidad, Computación, aulas de clases y Servicio Social; 3er piso, aulas de clases y Área de imagen institucional y en el 4to piso solo funciona el comedor”*, por lo que, se determinó que la finalidad otorgada sobre “el predio” no desnaturaliza ni obstaculiza el funcionamiento del uso o servicio público;

20. Que, en tal contexto, corresponde a esta Subdirección aprobar la adecuación de la afectación en uso a una cesión en uso en favor del “Colegio de Contadores”; toda vez que, que cumple con los presupuestos establecidos en la Segunda Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”;

#### **Respecto del plazo de la cesión en uso**

21. Que, la Resolución Suprema n.° 075-2000-PRES del 17 de julio de 2000, en mérito a la cual se otorgó la afectación en uso a favor del “Colegio de Contadores” no consignó plazo alguno;

22. Que, no obstante, a lo dispuesto en considerando anterior y en aplicación del literal b.1) de la Segunda Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento” concordado con el artículo 162° del citado cuerpo normativo, corresponde en el presente caso otorgar la cesión en uso de “el predio”, **por un plazo de diez (10) años, sujeto a renovación, en función a la finalidad que se viene dando sobre el mismo (destino social), el mismo que se computa desde el día siguiente de su notificación;**

#### **Respecto de las obligaciones de la cesión en uso**

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

23.1 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”;

23.2 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, el “Colegio de Contadores” deberá remitir anualmente los informes de gestión, ante esta Superintendencia, respecto al cumplimiento de la finalidad asignada a “el predio”;**

23.3 De igual forma, el “Colegio de Contadores” 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 provisional de “el predio” y subsiste, sin perjuicio que se extinga el derecho otorgado, hasta que se realice la devolución de “el predio” por parte del “Colegio de Contadores” a través de la suscripción de la correspondiente acta de devolución, conforme al procedimiento que, para tal efecto, establezca este despacho;

### **Respecto de las causales de la extinción de la cesión en uso**

24. Que, ahora bien, las causales de extinción se encuentran reguladas en el artículo 164° de “el Reglamento”, tales como: **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;

25. Que, asimismo, corresponde remitir una copia de la presente resolución a la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CALLAO**, para que tome conocimiento que el responsable del cumplimiento de las obligaciones tributarias que se generen sobre “el predio” es el “Colegio de Contadores”, constituyendo su incumplimiento causal de extinción de la cesión en uso otorgada;

26. Que, cabe precisar que mediante información proporcionada por los profesionales técnicos de esta Subdirección se advierte que, revisada las bases gráficas no recaen procesos judiciales respecto a “el predio”;

27. 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 n.° 29151”, “el Reglamento”, “ROF de la SBN”, “la Directiva”, la Resolución n.° 005-2019/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.° 1133-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de septiembre de 2021.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO: ADECUAR** la afectación en uso otorgada mediante Resolución Suprema n.° 075-2000-PRES del 17 de julio de 2000, a una **CESIÓN EN USO** a favor del **COLEGIO DE CONTADORES PÚBLICOS DEL CALLAO**, respecto al predio de 207,29 m<sup>2</sup>, ubicado en el Lt. 16, Mz. B de la Urbanización Campania, distrito de Bellavista, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la partida n.° 07015616 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Zona Registral n.° IX - Sede Lima, con CUS n.° 13197, por un periodo de diez (10) años computados desde el día siguiente de su notificación, sujeto a renovación para que continúe siendo destinado al funcionamiento de su local institucional.

**SEGUNDO:** La cesión en uso descrita en el artículo precedente queda condicionada a que el **COLEGIO DE CONTADORES PÚBLICOS DEL CALLAO** remita anualmente a esta Superintendencia los informes de gestión y el pago de arbitrios municipales del predio antes descrito, bajo sanción de extinguirse el derecho otorgado.

**TERCERO:** Disponer que el **COLEGIO DE CONTADORES PÚBLICOS DEL CALLAO** cumpla, de corresponder, con las obligaciones descritas en el vigésimo tercer considerando de 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 PROVINCIAL DEL CALLAO**, a fin que tome conocimiento respecto al responsable del cumplimiento de las obligaciones tributarias que se generen sobre el predio descrito en el artículo primero conforme a lo expuesto en el vigésimo quinto considerando de la presente resolución.

**SEXTO: REMITIR** copia autenticada de la presente resolución al Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral n.º IX - Sede Lima, para su inscripción correspondiente.

**Comuníquese, regístrese y publíquese en la página web de la SBN.-**

**Visado por:**

**SDAPE**

**SDAPE**

**Firmado por:**

**SUBDIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL**

<sup>[1]</sup> Aprobado por el Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019.

<sup>[2]</sup> Aprobado por el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010.

<sup>[3]</sup> **Disposiciones Complementarias Transitorias**

(...)

Segunda. - Adecuación de la afectación y cesión en uso

Las afectaciones y cesiones en uso otorgadas antes de la vigencia de la Ley, se adecuarán a las normas establecidas en el Reglamento

<sup>[4]</sup> Cabe indicar que dicha disposición legal desarrolla lo dispuesto por el antiguo reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA.

(jcsp)