

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0685-2023/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 13 de julio del 2023

VISTO:

El Expediente n.º 168-2022/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento de **INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** y **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada al **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE AREQUIPA-SEDAPAR S.A.** por causal de incumplimiento de la finalidad a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto del predio estatal de 149.99 m², constituido por el lote 5 manzana 15A Zona A del Asentamiento Humano Simón Bolívar, ubicado en el distrito de José Luis Bustamante y Rivero, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la Partida n.º P06121670 del Registro de Predios de Arequipa de la Zona Registral n.º XII-Sede Arequipa, asignado con CUS n.º 52917 (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 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 los artículos 49º y 50º del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución n.º 0066-2022/SBN del 26 de setiembre del 2022, con el cual se aprueba 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 de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

Respecto de inscripción de dominio de “el predio”

3. Que, la Octava Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Formalización de la Propiedad Informal de terrenos ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares a que se refiere el Título I de la Ley n.º 28687 y sus modificaciones (en adelante “D.S. n.º 006-2006-VIVIENDA”), establece que la Superintendencia de Bienes Nacionales podrá emitir

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

resoluciones disponiendo la inscripción de dominio a favor del Estado, en las partidas registrales de los lotes que el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI hubiere afectado en uso;

4. Que, de la disposición legal antes descrita, se advierte que la titularidad en favor del Estado representado por la SBN, es automática y por efecto de dicha disposición legal, siendo el único requisito, la conclusión del proceso de formalización del predio a cargo de COFOPRI, es decir, la emisión e inscripción del título de afectación otorgado en favor de cualquier entidad pública o privada;

5. Que, de acuerdo a los antecedentes registrales de “el predio”, se advierte que la titularidad de “el predio” se encuentra inscrita a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI. Asimismo, mediante el Título de Afectación en Uso del 29 de octubre de 2001, se afectó en uso “el predio” por un plazo indefinido a favor del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Arequipa - SEDAPAR S.A. (en adelante “la afectataria”), cuyo uso es “reservorio agua”, conforme obra inscrita en el Asiento 0002 de la partida registral n.º P06121670 del Registro de Predios de Arequipa la Zona Registral n.º XIII-Sede Arequipa;

6. Que, es necesario precisar que, el área inicial inscrita en la partida registral n.º P06121670 del Registro de Predios de la Zona Registral n.º XIII-Sede Arequipa era de 284.91 m² (Asiento 0001); sin embargo, mediante la Resolución n.º 574-2022/SBN-DGPE-SDDI de 10 de junio de 2022, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de esta Superintendencia resolvió extinguir parcialmente la afectación en uso otorgada a favor de “la afectataria” respecto de un área de 134.92 m² que formaba parte del predio inscrito en la partida registral n.º P06121670, y a su vez dispuso la independización del área indicada, quedando en la citada partida el área remanente de 149.99 m² (Asientos 0004 y 0005) la cual correspondiente a “el predio”;

7. Que, siendo ello así, corresponde a esta Subdirección disponer la inscripción de dominio de “el predio” en favor del Estado representado por esta Superintendencia; de conformidad con lo prescrito por la Octava Disposición Complementaria y Final del “D.S. n.º 006-2006-VIVIENDA”;

Respecto del procedimiento de extinción de la afectación en uso de “el predio”

8. Que, mediante Memorando n.º 00281-2022/SBN-DGPE-SDS del 08 de febrero de 2022, la Subdirección de Supervisión (en adelante la “SDS”) remitió el Informe de Supervisión n.º 0019-2022/SBN-DGPE-SDS del 04 de febrero de 2022 (en adelante el “Informe de Supervisión”), con el cual comunica las acciones de supervisión realizadas en el marco de su competencia, y a su vez solicita, entre otros, a esta Subdirección que evalúe, de corresponder, la extinción parcial de la afectación en uso de “el predio” debido que no se vendría cumpliendo con la finalidad para la cual fue asignada;

9. Que, el procedimiento administrativo de extinción de la afectación en uso, se encuentra regulado en el artículo 155º de “el Reglamento”, el numeral 6.4.1 y siguientes de la Directiva n.º 00005-2021/SBN denominada “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de afectaciones en uso de predios de propiedad estatal” (en adelante “la Directiva”), en concordancia con la Directiva n.º 003-2021/SBN, denominada “Disposiciones para la Supervisión de predios estatales” (en adelante “Directiva de Supervisión”);

10. Que, de igual forma, el subnumeral 6.4.1 de “la Directiva”, señala que el inicio del procedimiento administrativo de extinción de la afectación en uso, se produce con la inspección técnica intempestiva que la entidad propietaria o administradora del predio, a través de la unidad de organización competente, a fin de determinar la situación física y legal del mismo, así como su adecuada utilización y cautela de acuerdo con los fines para los que fue dado la afectación en uso. Tratándose de predios del Estado bajo administración de la SBN, el procedimiento para la extinción de la afectación en uso está a cargo de la SDAPE, se inicia cuando recibe el Informe de Supervisión de la SDS; asimismo la renuncia de la afectación en uso está a cargo de la SDAPE;

11. Que, ahora bien, las causales de extinción se encuentran reguladas en el artículo 155º de “el Reglamento”, tales como: **a) incumplimiento de su finalidad; b) incumplimiento de la obligación impuesta para la presentación del expediente del proyecto; c) vencimiento del plazo de la afectación en uso; d) renuncia de la afectación; e) extinción de la entidad afectataria; f) consolidación de dominio; g)**

cese de la finalidad; **h)** decisión unilateral y de pleno derecho por parte de la entidad por razones de interés público; **i)** incumplimiento reiterado del pago de los tributos que afectan al predio; **j)** otras que determine por norma expresa. A ello, se debe agregar, aquellas obligaciones que emanan del título de afectación en uso (acto administrativo);

12. Que, la “SDS” llevo a cabo una supervisión de acto de la afectación en uso respecto del área de 284.91 m² detallada en el Asiento 0001 de la partida n.º P06121670 (área inicial anterior a la independización descrita en el sexto considerando de la presente resolución), realizando una inspección técnica el 30 de noviembre de 2021 a efectos de determinar si “el afectatario” cumplió con la finalidad para la cual se le otorgó. Producto de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica n.º 0695-2021/SBN-DGPE-SDS del 30 de noviembre de 2022 y su respectivo Panel Fotográfico, que sustentan a su vez el “Informe de Supervisión”, el mismo que concluyó que “el afectatario” habría incurrido en la causal de extinción parcial de la afectación en uso descrita en el literal a) del séptimo considerando de la presente resolución, toda vez que en la inspección técnica se verificó lo siguiente:

(...)

“De la inspección in situ, se observa que sobre el predio existen dos áreas, las cuales están ocupadas de la siguiente manera:

Área 1: (Comprende un área de 139,66 m², que representa el 49.02% del total del “Predio”, según Plano de Diagnóstico n.º 0098-2022/SBN-DGP-SDS), ocupada por una edificación de material noble, con una puerta de metal, que estaría destinado a un tanque-reservorio de agua, observándose en su pared una inscripción que dice: R 14-57. Si bien no se tuvo acceso al interior del predio, se escucha proveniente del interior, un ruido permanente que evidenciaría el funcionamiento de aparatos eléctricos.

Área 2: (Comprende un área de 145,25 m², que representa el 50.98% del total del “Predio”, según Plano de Diagnóstico n.º 0098-2022/SBN-DGP-SDS), ocupada por una edificación de material noble de tipo ornamental que estaría destinada a un mirador. Se pudo acceder a la estructura en mención, observándose que cuenta con una escalera metálica que sirve para acceder a la parte alta de la misma; asimismo, en la parte superior cuenta con una escultura de gran altura de Cristo, contando con instalación de luminarias para el alumbrado en la noche. La parte inferior cuenta con una pileta de agua y una placa que dice: “Mirador Simón Bolívar - Realizada por la Municipalidad de José Luis Bustamante y Rivero en la gestión 2007-2009”. De igual forma, se observó un medidor de energía eléctrica n.º 329351. De otro lado, pudimos entrevistarnos con una de las vecinas de la zona (quien no quiso identificarse), señalando que el reservorio viene funcionando desde hace 70 años aproximadamente y que el mirador fue construido y administrado por la Municipalidad José Luis Bustamante y Rivero.”

13. Que, además el “Informe de Supervisión” menciona que la “SDS” mediante Memorándum n.º 03326-2022/SBN-DGPE-SDS del 19 de noviembre de 2022 se solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia brinde información respecto a la existencia de algún proceso judicial en trámite relativo a “el predio”; en respuesta, mediante Memorándum n.º 02027-2022/SBN-PP del 07 de junio de 2022, la Procuraduría Pública señaló que no existe proceso judicial alguno que recaiga sobre “el predio”;

14. Que, asimismo la “SDS” informa que a través del Oficio n.º 01881-2022/SBN-DGPE-SDS del 26 de noviembre de 2021 (en adelante “el Oficio de SDS”), solicitó a la Municipalidad Distrital de José Luis Bustamante y Rivero que informe respecto al cumplimiento el pago de tributos municipales que afecten a “el predio”. En atención a ello, con Oficio n.º 215-2021-MDJLBYR/GAT del 13 de diciembre del 2021 (Solicitudes de ingreso nros.º 32300-2021 y 01897-2022), la citada municipalidad informó que “el afectatario” tiene registrado un área mayor (377,91 m²) al área materia de inspección (284.91 m² inscrita en el asiento 0001 de la Partida n.º P06121670); en tanto, sobre los tributos municipales señala que a la fecha “el afectatario” ha cancelado oportunamente, no teniendo deuda alguna;

15. Que, adicionalmente, en el “Informe de Supervisión” señala que con el Oficio n.º 01953 - 2021/SBN-DGPE-SDS del 30 de noviembre de 2021, solicitó información a “el afectatario” respecto de la finalidad asignada, así como las obligaciones que emanan del acto administrativo de afectación en uso materia de la presente supervisión, otorgándole el plazo de diez (10) hábiles de notificado el referido documento, a fin de remitir dicha información; sin embargo, “la afectataria” no obtuvo respuesta;

16. Que, finalmente el Informe de Supervisión” informa que posteriormente a la inspección técnica inopinada en “el predio” el 30 de noviembre de 2021, con Oficio n.º 02033-2021/SBN-DGPE-SDS de 09 de diciembre de 2021 se remitió a “la afectataria” copia del Acta de Inspección n.º 449-2021/SBN-DGPE-SDS, dándose cumplimiento a lo señalado en el ítem ix) literal a) del numeral 6.2.25 de la Directiva n.º 00003-2021/SBN denominada “Disposiciones para la Supervisión de Predios Estatales”, que en anexo forma parte integrante de la presente Resolución, y derogar la Directiva N° 001-2018/SBN denominada “Disposiciones para la supervisión de bienes inmuebles estatales” (en adelante, la “Directiva de Supervisión”);

17. Que, sin perjuicio de los actos y conclusiones arribadas por la “SDS”, descritas en los considerandos precedentes, esta Subdirección luego de la evaluación correspondiente, dispuso el inicio del presente procedimiento administrativo. En tal sentido, se realizó la imputación de cargos contra “el afectatario”, según consta del contenido del Oficio n.º 00812-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de febrero de 2022 (en adelante “el Oficio”), con el cual se requirió los descargos correspondientes por cumplimiento parcial de la finalidad sobre el predio de 284.91 m² (Asiento 0001 de la Partida n.º P06121670), para lo cual se otorgó un plazo de quince (15) días hábiles computados desde el día siguiente de su notificación, de acuerdo a “la Directiva”, el numeral 172.2 del artículo 172º del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “TUO de la LPAG”), bajo apercibimiento de continuar con la evaluación de la extinción de afectación en uso con la información que se cuenta a la fecha. Al respecto, “el Oficio” fue notificado el 18 de febrero de 2022 en la oficina de Administración Documentaria de “la afectataria”; en tal sentido, el plazo máximo para emitir los descargos solicitados en “el Oficio” venció el **11 de marzo de 2022**;

18. Que, dentro del plazo indicado anteriormente mediante el Oficio n.º 046-2022/S-31000 presentado el 07 de marzo de 2023 (Solicitud de ingreso n.º 06616-2022), el Gerente de Administración de “el afectatario”, Edward Chávez Llerena, informo lo siguiente:

- 18.1.** El reservorio forma parte de un espacio público único conformado por él área de un parque, área de parroquia y demás equipamientos urbanos; motivo por el cual no se construyó el cerco perimétrico en su momento, debido que esto habría alterado y reducido el área de espacio público el cual estaba custodiado por personal de la Municipalidad de José Luis Bustamante y Rivero.
- 18.2.** Asimismo, la edificación denominada mirador fue construido por la Municipalidad de José Luis Bustamante y Rivero sin autorización de “la afectataria”; sin embargo el predio no incumple la finalidad establecida debido que actualmente el reservorio se encuentra en funcionamiento, el mismo que provee a más de 500 familias del sector.
- 18.3.** Finalmente, menciona que no podrá ser recuperada el área ocupada debido a la existencia de construcciones de material noble realizadas por la municipalidad citada. Por lo que, señalo que tramitaría la independización del área que ocupa el reservorio.

19. Que, en relación a lo mencionado por “la afectataria” mediante Oficio n.º 064-2022/S-3100, presentado el 01 de abril de 2022 (S.I. n.º 09487-2022) presentando ante esta Superintendencia, respecto del “Área 2” (descrita en el décimo segundo considerando) solicitó la transferencia de Inmueble de Propiedad del Estado en mérito al artículo 41º del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo n.º 1192, aprobado por Decreto Supremo n.º 015-2020-VIVIENDA, requerido para el proyecto denominado “Ampliación, renovación y mejoramiento del sistema de agua potable y alcantarillado de Cocachacra SNIP 110234”. En atención a ello, mediante la Resolución n.º 574-2022/SBN-DGPE-SDDI de 10 de junio de 2022, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de esta Superintendencia resolvió extinguir parcialmente la afectación en uso otorgada a favor de “la afectataria” respecto de un área 134.92 m² (que correspondería al “Área 2”) que formaba parte del predio inscrito en la partida registral n.º P06121670 del Registro de Predios de Arequipa y a su vez dispuso la independización del área indicada a favor de la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Arequipa – Sedapar S.A. (“la afectataria”), quedando en la citada partida el área remanente de 149.99 m² (que correspondería al Área 1) la cual corresponde a “el predio”, conforme se advierte de los Asientos 0004 y 0005;

20. Que, de acuerdo a lo expuesto, la afectación en uso a favor de “la afectataria” se encuentra vigente respecto del área **149.99 m²** la que corresponde “el predio” inscrita en la partida P06121670 del Registro de Predios de Arequipa; en tal sentido, esta área será materia de evaluación de extinción de la afectación en uso por cumplimiento de la finalidad en el presente expediente;

21. Que, de la información remitida por la Subdirección de Supervisión (Ficha Técnica n.º 0695-2021/SBN-DGPE-SDS e Informe de Supervisión n.º 0019-2022/SBN-DGPE-SDS), se ha determinado lo siguiente:

- 21.1. “El predio” es un lote de equipamiento urbano, cuyo uso es “**Reservorio de agua**”, por lo que, constituye **bien de dominio público del Estado**, conforme lo describe el literal g) del numeral 2.2) del artículo 2º del Decreto Legislativo n.º 1202², **inscrito a favor del Estado Peruano, representado el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI**, en la partida n.º P06121670 del Registro de Predios de Arequipa. Asimismo, se encuentra vigente el acto de administración (afectación en uso) a favor de **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE AREQUIPA-SEDAPAR**, para destinarlo al desarrollo específico de sus funciones.
- 21.2. Se ha identificado que “el predio” se encuentra ocupado por una edificación de material noble ornamental destinado a “mirador”, cuya parte superior cuenta con una escultura de gran altura de Cristo, así como instalación de luminarias; asimismo, en la parte inferior cuenta con una pileta de agua y una placa que indica: “*Mirador Simón Bolívar - Realizada por la Municipalidad de José Luis Bustamante y Rivero en la gestión 2007-2009*”. En tal sentido, se presume que la administración que dicho espacio la tiene la Municipalidad Distrital de José Luis Bustamante y Rivero.
- 21.3. Cabe precisar que, por la condición física actual de “el predio” se ha constituido en un espacio público (conforme al artículo 3º de la Ley n.º 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos³), lo cual es incompatible con la naturaleza asignada a “el predio”, es decir “reservorio de agua”; por lo tanto, se incumple la finalidad asignada.

22. Que, en consecuencia, ha quedado probado objetivamente que “el predio” no está siendo destinado para la finalidad otorgada “reservorio de agua”, y no se encuentra bajo la administración de “la afectataria”; por lo tanto, corresponde a esta Subdirección **declarar la extinción total de la afectación en uso por incumplimiento de la finalidad, retornando su administración en favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales;**

23. Que, de conformidad con el artículo 67º de “el Reglamento” al emitirse la resolución que declare la extinción de la afectación en uso, el predio debe ser devuelto dentro del plazo de diez (10) días de haber quedado firme la Resolución a la unidad orgánica competente o la SBN, de ser el caso, quien procederá a recibir “el predio” de propiedad de la entidad o del Estado mediante la correspondiente Acta de Recepción, de conformidad con “el Reglamento” y el numeral 6.4.8 de “la Directiva” en lo que corresponda;

24. Que, asimismo, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Procuraduría Pública de la SBN y Subdirección de Supervisión el contenido de la presente resolución, para que procedan conforme a sus atribuciones, de conformidad con el “ROF de la SBN”;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley n.º 29151”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444 Ley de Procedimiento Administrativo General aprobado mediante el Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS, “la Directiva”, Resolución n.º 0005-2022/SBN-GG y el Informes Técnicos Legales nros.º 802-2023 y 804-2023/SBN-DGPE-SDAPE de 11 de julio de 2023.

² “Constituyen bienes de dominio público los aportes reglamentarios, áreas de equipamiento urbano, vías, derecho de vías y áreas destinadas al uso o servicio público”.

³ “(...) Los espacios públicos son, las zonas para la recreación pública, sea activa o pasiva, calles, playas del litoral, plazas, parques, áreas verdes, complejos deportivos, áreas de protección, así como todas aquellas que son definidas como tales por la autoridad competente”.

SE RESUELVE:

Artículo 1.- DISPONER la INSCRIPCIÓN DE DOMINIO a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, del predio estatal de 149.99 m², constituido por el lote 5 manzana 15A Zona A del Asentamiento Humano Simón Bolívar, ubicado en el distrito de José Luis Bustamante y Rivero, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la Partida n.º P06121670 del Registro de Predios de Arequipa de la Zona Registral n.º XII-Sede Arequipa, asignado con CUS n.º 52917, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2.- DISPONER la EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO otorgada a **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE AREQUIPA-SEDAPAR S.A.** por causal de incumplimiento de la finalidad a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto del predio estatal de 149.99 m², constituido por el lote 5 manzana 15A Zona A del Asentamiento Humano Simón Bolívar, ubicado en el distrito de José Luis Bustamante y Rivero, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la Partida n.º P06121670 del Registro de Predios de Arequipa de la Zona Registral n.º XII-Sede Arequipa, asignado con CUS n.º 52917, conforme a lo expuesto en los considerandos de la presente resolución.

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

Artículo 4.- REMITIR copia de la presente resolución al Registro de Predios de Arequipa de la Zona Registral n.º XII- Sede Arequipa, para su inscripción correspondiente.

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