

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN DEL
PATRIMONIO ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0137-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 14 de febrero del 2024

VISTO:

El Expediente N.º 1337-2023/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 LIMA – SEDAPAL** por causal de incumplimiento de la finalidad, respecto del predio de **245,61 m²**, ubicado en el Lt. 1, Mz. H4, Sector Arrenal Alto del Asentamiento Humano Villa María del Triunfo, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.º P03252253 del Registro de Predios de Lima, anotado con CUS N.º 40338 (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 los antecedentes registrales de “el predio”

3. Que, en el caso en concreto el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI a través del Título de Afectación en Uso del 13 de octubre de 2003, afectó en uso el predio de **801,50 m²**, inscrito en la partida N.º P03252253 del Registro de Predios de Lima a favor del **Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL** (en adelante, “el afectatario”), con la finalidad que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones (Uso: Reservorio de Agua), según consta inscrito en el Asiento 00003 de la citada partida;

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

4. Que, posteriormente, a través de la Resolución N.º 0218-2020/SBN-DGPE-SDDI del 24 de junio de 2020, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI) resolvió extinguir la afectación en uso, independizar y transferir a favor de “SEDAPAL” un área de **555,89 m²**, que formó parte del predio inscrito en la Partida N.º P03252253 del Registro de Predios de Lima, quedando vigente la afectación en uso en un área de 245,61 m² que corresponde a “el predio” materia de evaluación;

Respecto de la inscripción de dominio de “el predio” a favor del Estado

5. 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 28687² (en adelante “D.S. N.º 006-2006-VIVIENDA”) establece que la Superintendencia de Bienes Nacionales³ podrá emitir resoluciones disponiendo la inscripción de dominio a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en las partidas registrales de los lotes que el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, hubiere afectado en uso;

6. 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 en uso otorgado en favor de cualquier entidad pública o privada;

7. Que, en el caso concreto, está demostrado que la ex Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI⁴ el 13 de octubre de 2003, afectó en uso el predio de **801,50 m²** inscrito en la partida N.º P03252253 del Registro de Predios de Lima, a favor de “el afectatario”, por un plazo indeterminado, con la finalidad que lo destine al desarrollo específico de sus funciones, uso: Reservorio de Agua; por lo que, constituye un bien de dominio público;

8. Que, teniendo en cuenta lo descrito en el cuarto considerando de la presente resolución, corresponde a esta Subdirección **disponer la inscripción de dominio de “el predio” (245,61 m²) 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” por causal de incumplimiento de la finalidad

9. Que, la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia (en adelante la “SDS”) mediante Memorandum N.º 3298-2023/SBN-DGPE-SDS del 6 de diciembre del 2023, remitió el Informe de Supervisión N.º 0492-2023/SBN-DGPE-SDS del 29 de noviembre del 2023, con el cual concluyó que “el afectatario” viene incumpliendo con la finalidad asignada; toda vez que, se verificó que se encuentra ocupada parcialmente por terceros y el resto del área se encuentra libre de edificaciones, sin cerco que permita custodia, siendo de libre acceso, con presencia de una vía peatonal de tierra afirmada;

10. 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”) y sus modificatorias;

11. Que, de igual forma, los numerales 6.4.1.3) y siguientes de “la Directiva”, señalan 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

² Aprobado por el Decreto Supremo n.º 006-2006-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 17 de marzo de 2006.

³ Cabe precisar que la Sexta Disposición Complementaria Final del “TUO de la Ley” dispuso el cambio de denominación de la Superintendencia de Bienes Nacionales por el de Superintendencia Nacionales de Bienes Estatales.

⁴ La Segunda Disposición Complementaria de la Ley n.º 28923, modificó la denominación de la “Comisión de Formalización de la Propiedad Informal” por la de “Organismo de Formalización de la Propiedad Informal.”

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 (...);

12. Que, ahora bien, las causales de extinción se encuentran reguladas en el artículo 155° 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);

13. Que, la Subdirección de Supervisión (en adelante la “SDS”) llevo a cabo una supervisión de acto (afectación en uso), para ello inspeccionó “el predio” el 19 de octubre de 2023, 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.° 00466-2023/SBN-DGPE-SDS del 27 de octubre de 2023**, y su respectivo Panel Fotográfico, que sustentan a su vez el Informe de Supervisión N.° 00492-2023/SBN-DGPE-SDS del 29 de noviembre de 2023 (en adelante “Informe de Supervisión”), el mismo que concluyó que “el afectatario” habría incurrido en la causal de extinción de la afectación en uso descrita en el literal a) del décimo segundo considerando de la presente resolución, toda vez que, en la inspección técnica se verificó lo siguiente:

“El predio inspeccionado se encuentra afectado en uso a favor del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL, en mérito al Título de Afectación en Uso s/n de fecha 13 de octubre de 2003, modificado mediante Resolución N° 0218-2020/SBN-DGPE-SDDI de fecha 24 de junio de 2020, resultando un área afectada de 245,61 m2, con el objeto de que lo destine al desarrollo específico de sus funciones; constatándose lo siguiente: El terreno es de forma irregular, presenta una topografía accidentada y se encuentra en zona urbana consolidada, cuya accesibilidad es por el Jirón Santa Cruz (vía asfaltada), seguida de una Calle S/N, continuando por los Pasajes La Amistad y Santa Mercedes (vías afirmadas). Durante la inspección, se verificó que en el predio existen dos (02) áreas, que por sus características específicas tuvieron que ser tratadas de manera individual, las cuales se detallan a continuación:

- *Área 1: Ocupada por parte de un cerco de calamina, en cuyo interior se pudo observar un área libre, la misma que formaría parte de la extensión del Lt. 3 de la Mz. H2 del Asentamiento Humano Villa María del Triunfo Sector Arenal Alto, así como por una estructura de palos con techo de calamina, usada como depósito de materiales y parte de una plataforma de concreto.*

- *Área 2: Libre de edificaciones, sin cerco que permita su custodia, siendo de libre acceso, con presencia de una vía peatonal de tierra afirmada, parte de una escalera peatonal de concreto, desmonte y restos de basura, ubicada en un terreno rocoso con topografía accidentada propia de la zona y conformada por dos áreas separadas sin continuidad física. Es preciso señalar que, parte de las vías públicas (Pasaje Venecia y Pasaje San José), vienen siendo ocupadas por un módulo prefabricado de madera asentado sobre una pirca de piedras, de un piso con techo de calamina, en buen estado de conservación, sin poder identificar el uso respectivo, así como por parte de un cerco de calamina, en cuyo interior se pudo observar un área libre, el mismo que formaría parte de la extensión del Lt. 3 de la Mz. H2 del Asentamiento Humano Villa María del Triunfo Sector Arenal Alto, información que será verificada en gabinete. Durante la inspección, se identificó a la señora María Rivas Gonzales, con DNI N° 47076206, quien manifestó que parte del predio viene siendo utilizado por los vecinos de la zona como vía de acceso peatonal; asimismo, indicó que los dirigentes de los asentamientos humanos colindantes construyeron la escalera de concreto para que la población tenga acceso a sus casas.*

Finalmente, se deja constancia que la manifestante no quiso suscribir el acta de inspección, así como, no se encontró en el predio submateria a ningún representante del beneficiario del derecho”.

14. Que, la “SDS”, informó que con Oficio N.° 02399-2023/SBN-DGPE-SDS del 19 de octubre de 2023, dirigido a “el afectatario” comunicó el inicio de las actuaciones de supervisión; asimismo, solicitó información respecto al cumplimiento de la finalidad asignada, y de las obligaciones que emanan del acto administrativo, otorgándole un plazo de diez (10) días hábiles para remitir dicha información;

15. Que, asimismo, la “SDS” señaló que a través del Oficio N.° 02397-2023/SBN-DGPE-SDS del 19 de octubre de 2023, notificado a través de la casilla electrónica en la misma fecha, procedió a

requerir información a la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo, respecto al cumplimiento de pago de los tributos municipales que afectan a “el predio” para lo cual se otorgó un plazo de diez (10) días hábiles. En respuesta con Oficio N.º 175-2023-GM/MDVT del 27 de octubre de 2023 (S.I. N.º 29846-2023) la citada comuna edil informó que “el afectatario” no registra deuda pendiente hasta el año 2023;

16. Que, además, la “SDS” señaló que mediante Oficio N.º 02442-2023/DGPE-SDS del 24 de octubre de 2023, notificado el 26 de octubre de 2023 a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad, remitió a “el afectatario” el Acta de Inspección N.º 00334-2023/SBN-DGPE-SDS del 19 de octubre de 2023, de conformidad con lo establecido en el ítem ix), literal a) del numeral 6.2.2 de 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 y, por tanto, la imputación de cargos contra “el afectatario”, según consta del contenido del Oficio N.º 09864-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de diciembre de 2023 (en adelante “el Oficio”), se requirió los descargos correspondientes a “el afectatario”, otorgándole un plazo de quince (15) días hábiles, a partir del día siguiente de su notificación, de acuerdo al numeral 6.4.4) de “la Directiva” y el numeral 172.2 del artículo 172 del “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;

18. Que, “el Oficio”, fue notificado a “el afectatario” a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad – PIDE, el 2 de enero de 2024; siendo el plazo máximo para presentar los descargos solicitados el 23 de enero de 2024;

19. Que, revisado el Sistema Integrado Documentario (SID) con el que cuenta esta Superintendencia, se advierte que no obra respuesta por parte de “el afectatario” sobre los descargos solicitados conforme al reporte del 5 de febrero de 2024; por lo que, de acuerdo con el apercibimiento señalado en “el Oficio” se evaluará la extinción de la afectación en uso con la información que se cuenta a la fecha;

20. Que, por lo tanto, de la información remitida por la “SDS” (Ficha Técnica N.º 00466-2023/SBN-DGPE-SDS e Informe de Supervisión N.º 00492-2023/SBN-DGPE-SDS), se ha evidenciado que “el afectatario” no cumplió con destinar “el predio” a la finalidad asignada: desarrollo específico de sus funciones, uso: Reservorio de Agua; toda vez que, se verificó que se encuentra ocupado parcialmente por terceros y el resto del área se encuentra libre de edificaciones, sin cerco que permita custodia, siendo de libre acceso, con presencia de una vía peatonal de tierra afirmada; aunado a ello, no ha presentado los descargos correspondientes a los hechos imputados en “el Oficio”; en consecuencia, corresponde a esta Subdirección declarar la extinción 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;

21. Que, asimismo, 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 6.4.6.4 de “la Directiva”;

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

23. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que proceda 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 “TUO de la LPAG”, “la Directiva”, Resolución N.º 011-2024/SBN-GG y los Informes Técnicos Legales Nros.149 y 152-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 8 de octubre de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO: DISPONER la **INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto del predio de **245,61 m²**, ubicado en el Lt. 1, Mz. H4, Sector Arenal Alto del Asentamiento Humano Villa María del Triunfo, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.º P03252253 del Registro de Predios de Lima, anotado con CUS N.º 40338, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: DISPONER la **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada a **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL** por causal de incumplimiento de la finalidad, respecto del predio de **245,61 m²**, ubicado en el Lt. 1, Mz. H4, Sector Arenal Alto del Asentamiento Humano Villa María del Triunfo, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.º P03252253 del Registro de Predios de Lima, anotado con CUS N.º 40338, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

CUARTO: REMITIR copia de la presente resolución al Registro de Predios de Lima de la Zona Registral N.º IX - Sede Lima, para su inscripción correspondiente.

QUINTO: 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.

Firmado por:
PAULO CÉSAR FERNÁNDEZ RUIZ
Subdirector (e)
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal