

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0493-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 22 de mayo del 2024

VISTO:

El Expediente N.° 1021-2023/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento de **EXTINCIÓN DE LA CESIÓN EN USO** otorgada al **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL** por causal de incumplimiento de la obligación impuesta en la resolución de cesión en uso, respecto del predio de 7,27 m² ubicado en el distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.° 15336011 del Registro de Predios de Lima de la Zona Registral N.° IX - Sede Lima con CUS Provisional N.° 184713 (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.° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);

2. Que, de conformidad con los artículos 49° y 50° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución N.° 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.° 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;

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

Respecto a los antecedentes administrativos de “el predio”

3. Que, en el caso en concreto, revisado los antecedentes de “el predio” se advierte que la titularidad de dominio le corresponde al Estado conforme a la independización inscrita en el asiento C00001 de la partida N.º 15336011 del Registro de Predios de Lima que proviene de la partida matriz N.º 14218047 donde consta inscrita la primera inscripción de dominio aprobada con Resolución N.º 832-2016/SBN-DGPE-SDAPE, modificada con Resolución N.º 860-2018/SBN-DGPE-SDAPE;

4. Que, asimismo, en el asiento D00001 de la partida N.º 15336011 del Registro de Predios de Lima de la Zona Registral N.º IX - Sede Lima se encuentra inscrita la cesión en uso de “el predio” otorgada a favor del **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL** (en adelante “SEDAPAL”), con la finalidad de que sea destinado al proyecto Reservorio Proyectado RAP-01, que forma parte del proyecto “Ampliación y Mejoramiento del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado del Esquema Cerro las Animas y Anexos del distrito de Puente Piedra” conforme consta en la Resolución N.º 0558-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de julio de 2020 (en adelante “la Resolución”) rectificada con Resolución N.º 1012-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de noviembre de 2020;

5. Que, asimismo, cabe indicar que “SEDAPAL” quedó condicionado a que en el plazo de dos (2) años cumpla con: **i)** gestionar y obtener el cambio de zonificación ante la Municipalidad Provincial respectiva, y, **ii)** cumpla con la presentación del expediente del proyecto, bajo apercibimiento de extinguirse el acto de administración. Se debe tener en cuenta que “la Resolución”, fue notificada el 11 de septiembre de 2020, conforme se puede apreciar en la Notificación N.º 01173-2020/SBN-GG-UTD, emitida por la Unidad de Trámite Documentario;

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

6. Que, el procedimiento administrativo de extinción de la cesión en uso, se encuentra regulado en el artículo 164º 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; asimismo, la Segunda Disposición Complementaria Final de “la Directiva” señala que sus disposiciones son de aplicación al procedimiento de cesión en uso en lo que fuere pertinente;

7. Que, en ese sentido, los numerales 6.4.1.3) y siguientes de “la Directiva”, señalan que el inicio del procedimiento administrativo de extinción de la cesión 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 (...);

8. Que, ahora bien, las causales de extinción se encuentran reguladas en el artículo 164º 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 a la cesión en uso; **e)** extinción de la persona jurídica cesionaria o fallecimiento del cesionario; **f)** consolidación del 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; y, **j) otras que determine por norma expresa o se especifique en la resolución de aprobación de la cesión en uso.** A ello, se debe agregar, aquellas obligaciones que emanan del título de afectación en uso (acto administrativo);

9. Que, mediante Memorándum N.º 02770-2023/SBN-DGPE-SDS del 6 de octubre del 2023, la Subdirección de Supervisión (en adelante la “SDS”), remitió el Informe de Supervisión N.º 00412-2023/SBN-DGPE-SDS del 29 de septiembre del 2023 (en adelante “Informe de Supervisión”), con el cual

concluyó que, de las actuaciones de supervisión realizadas en cumplimiento de las obligaciones formales que emanan del acto administrativo de cesión en uso, ha verificado que “SEDAPAL” no habría cumplido con las obligaciones formales de presentar el expediente del proyecto y el cambio de zonificación, habiendo vencido el plazo el 24 de octubre del 2022;

10. Que, de lo expuesto en el considerando anterior, se debe hacer la precisión que mediante el Decreto de Urgencia N.º 029-2020, modificado por el Decreto de Urgencia N.º 053-2020 y ampliado por el Decreto Supremo N.º 087-2020-PCM se suspendieron los plazos de tramitación de los procedimientos administrativos de cualquier índole desde el 20 de marzo hasta el 10 de junio de 2020; motivo por el cual, habiendo sido notificada “la Resolución” el 11 de septiembre de 2020, el plazo para cumplir con las obligaciones se computará de forma regular, venciendo el **11 septiembre de 2022**;

11. Que, la “SDS” en el “Informe de Supervisión” señaló que, a través del Informe Preliminar N.º 00372-2023/SBN-DGPE-SDS realizó el análisis técnico-legal preliminar de “el predio”, verificando que: **i)** es de titularidad del Estado, representado por esta Superintendencia, tal como se desprende de la partida N.º 15336011 del Registro de Predios de Lima; **ii)** de las imágenes satelitales disponibles del Google Earth del 23 de abril del 2023, se pudo apreciar que “el predio” **se encuentra desocupado** sin edificaciones o cerco que permitan su delimitación y custodia; y, **iii)** del Memorándum N.º 01753-2023/SBN-PP del 8 de agosto de 2023, emitido por la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, y de la revisión de los antecedentes registrales contenidos en la partida antes acotada, se aprecia que no existe causal de impedimento para que continúen con las actuaciones de supervisión contempladas en la “Directiva de Supervisión”;

12. Que, la “SDS” indicó que de conformidad al acápite i), literal a), numeral 6.2.2 de la “Directiva de Supervisión”, establece entre otros que, en lo que respecta a la etapa sustantiva, la inspección no se lleva a cabo cuando se trate de verificar aspectos meramente formales considerados prescindibles. De ser el caso, se toma en consideración la información obrante en el respectivo expediente administrativo o se realizan consultas a la entidad que otorgó el acto bajo condición (obligación);

13. Que, continuando con sus acciones la “SDS” solicitó con Memorando N.º 02511-2023/SBN-DGPE-SDS del 7 de septiembre de 2023, a la SDAPE información, si “SEDAPAL” ha cumplido dentro del plazo de dos (2) años con la obligación formal establecida en el artículo tercero y cuarto de “la Resolución”, o de lo contrario si ha presentado algún pedido de ampliación y/o suspensión del plazo; siendo atendido con Memorándum N.º 04554-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de septiembre de 2023, mediante el cual señaló que no ha cumplido con las obligaciones establecidas en “la Resolución”;

14. Que, asimismo, la “SDS” mediante el Oficio N.º 01961-2023/SBN-DGPE-SDS del 11 de agosto de 2023, comunicó a “SEDAPAL”, que viene desarrollando las actuaciones de supervisión sobre el acto administrativo de cesión en uso de “el predio” requiriéndole para que en un plazo de diez (10) días hábiles remita información respecto al cumplimiento de la finalidad asignada. Sin embargo, habiéndose vencido el plazo, no remitió información alguna.;

15. Que, mediante Oficio N.º 02156-2023/SBN-DGPE-SDS del 11 de septiembre de 2023, esta Subdirección solicitó información a la Municipalidad Distrital de Puente Piedra, 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. Asimismo, se debe precisar que dicha comuna informó a través del Oficio N.º 223-2023-SGRFT-GAT-MDPP del 25 de septiembre de 2023 (S.I. N.º 26490-2023) que, revisado el registro de predios declarados por el contribuyente Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima - SEDAPAL, bajo las nomenclaturas y área de “el predio” no obra registro de inscripción declarada;

Respecto a la competencia de esta Superintendencia

16. Que, el sub numeral 8 del numeral 3.3 del artículo 3 de “el Reglamento” define al “predio estatal” como: *“una superficie cerrada por un polígono que comprende el suelo, subsuelo y sobresuelo, bajo titularidad del Estado o de una entidad que conforma el SNBE, tales como terrenos, áreas de*

playa, islas, y otros de dominio privado y de dominio público. Incluye los terrenos estatales con edificaciones construidas por particulares para fines privados, que no forman parte del SNA, es decir, que no se encuentran bajo administración de alguna entidad estatal, independientemente del título jurídico en virtud del cual lo ejercen; ni tampoco están destinados al cumplimiento de sus fines, tales como sedes institucionales, archivos, almacenes, depósitos, oficinas, entre otros, independientemente de su uso efectivo”;

17. Que, de otro lado, es importante mencionar que de conformidad al artículo 4° del Reglamento del Decreto Legislativo N.° 1439², concordante con el literal f) del artículo 5° de la Directiva N.° 0002-2021-EF/54.01, se desprende que un bien será considerado como un bien inmueble dentro del ámbito del Sistema Nacional de Abastecimiento - SNA, cuando se cumplan – de manera concurrente - las siguientes condiciones: **i)** cuente con edificaciones, **ii)** se encuentre bajo la administración de una entidad pública, independientemente del título jurídico en virtud del cual lo ejercen; y, **iii)** se encuentre destinado al cumplimiento de sus fines, independientemente de su uso efectivo;

18. Que, tomando en cuenta las imágenes disponibles en el Google Earth del 23 de abril de 2023, se verificó que “el predio” se encuentra **desocupado**, por ende, no viene siendo destinado a la finalidad de la afectación en uso; en consecuencia, no se encuentra dentro del ámbito del Sistema Nacional de Abastecimiento, correspondiendo a esta Superintendencia continuar con las actuaciones pertinentes;

Respecto a las acciones realizadas por la SDAPE

19. Que, conforme a los actos y conclusiones arribadas por la “SDS”, descritas en los considerandos precedentes, y de la evaluación efectuada por la SDAPE, dispuso el inicio del presente procedimiento administrativo y, por tanto, la imputación de cargos contra “SEDAPAL”, según consta del contenido del Oficio N.° 07885-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de octubre de 2023 (en adelante “el Oficio”), con el cual se requirió los descargos correspondientes sobre el incumplimiento de la obligación de presentar el expediente del proyecto antes indicado, otorgándose un plazo de quince (15) días hábiles, computados desde el día siguiente de su notificación, de acuerdo al numeral 6.4.4) de “la Directiva” y el numeral 172.2 del artículo 172° del Texto Único Ordenado de la Ley de Procedimiento Administrativo General, Ley N.° 27444 (en adelante el “TUO de la LPAG”), bajo apercibimiento de continuar con la evaluación de la extinción de la cesión en uso con la información que se cuenta a la fecha;

20. Que, adicionalmente con “el Oficio”, se hizo de conocimiento de “SEDAPAL” que con la entrada en vigencia del Reglamento de la Ley N.° 29151 aprobado con Decreto Supremo N.° 008-2021/VIVIENDA, la obligación señalada en el artículo cuarto de “la Resolución” ya no forma parte de los requisitos de los actos de administración; no obstante, se requirió informe que acciones habría realizado para la gestión u obtención del cambio de zonificación y sobre el cumplimiento de sus obligaciones tributarias sobre “el predio”;

21. Que, como se indicó “el Oficio” fue notificado a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad - PIDE el 12 de octubre de 2023; por tanto, de conformidad con el numeral 21.2) del artículo 21° del “TUO de la LPAG”, se tiene por bien notificado; asimismo, es preciso señalar que el **plazo para emitir los descargos solicitados en “el Oficio” venció el 03 de noviembre del 2023;**

22. Que, por ende, revisado el Sistema Integrado Documentario (SID) con el que cuenta esta Superintendencia, se advierte que no obra respuesta por parte de “SEDAPAL” sobre los descargos solicitados conforme al reporte del 03 de mayo de 2024; por lo que, de acuerdo con el apercibimiento señalado en “el Oficio” se continuará con la evaluación de la extinción de la cesión en uso con la información que se cuenta a la fecha;

² Decreto Supremo N.° 217-2019-EF, que aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1439, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento

23. Que, de la información remitida por “la SDS” (Informe de Supervisión N.º 00412-2023/SBN-DGPE-SDS) y de la evaluación efectuada por la SDAPE, se ha evidenciado que “SEDAPAL” no cumplió con presentar el expediente del proyecto denominado: Reservorio Proyectado RAP-01, que forma parte del proyecto “Ampliación y Mejoramiento del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado del Esquema Cerro las Animas y Anexos del distrito de Puente Piedra”, puesto que se verificó lo siguiente:

23.1 “El predio” es un bien de dominio privado, por cuanto fue inscrito a favor del Estado en virtud del procedimiento de primera inscripción de dominio conforme la Resolución N.º 832-2016/SBN-DGPE-SDAPE, modificada con Resolución N.º 860-2018/SBN-DGPE-SDAPE según consta en el asiento C00001 de la partida N.º 15336011 del Registro de Predios de Lima.

23.2 Mediante Resolución N.º 0558-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de julio de 2020, rectificada con Resolución N.º 1012-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de noviembre de 2020, se aprobó la cesión en uso de “el predio” a favor de “SEDAPAL”, quedando condicionada a que en el plazo de dos (2) años cumpla con la presentación del expediente del proyecto denominado: Reservorio Proyectado RAP-01, que forma parte del proyecto “Ampliación y Mejoramiento del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado del Esquema Cerro las Animas y Anexos del distrito de Puente Piedra”, bajo sanción de extinguirse la cesión en uso y gestione el cambio de zonificación.

23.3 Con relación al incumplimiento de la obligación impuesta para la presentación del expediente del proyecto, “SEDAPAL”, a la fecha de emitirse la presente resolución, no cumplió con presentar sus descargos en respuesta a la imputación de cargos requerido con “el Oficio”, evidenciándose que no tienen interés como administrador de “el predio”.

23.4 De igual forma, respecto al estado de “el predio” se encuentra que, de acuerdo a la Ficha Técnica N.º 0125-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de julio de 2020, “el predio” se encontraría totalmente desocupado, siendo verificado conforme a las imágenes del Google Earth del 23 de abril del 2023, donde se evidenció que dicho predio se encuentra totalmente desocupado.

24. Que, en consecuencia, ha quedado probado objetivamente que “SEDAPAL” incumplió con la obligación impuesta en “la Resolución”; correspondiendo a esta Subdirección declarar la extinción de la cesión en uso por causal de incumplimiento de la obligación impuesta en la resolución de aprobación de la cesión en uso conforme a lo estipulado en el literal j) del octavo considerando de la presente resolución, retornando su administración en favor del Estado representado por esta Superintendencia;

25. Que, de conformidad con el artículo 67º de “el Reglamento” al emitirse la resolución que declare la extinción de la cesión 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”. Asimismo, en aquellos casos en que la entidad afectataria no se encuentre ocupando el predio afectado o exista alguna otra situación que haga imposible la suscripción del Acta de Entrega - Recepción, debe dejarse constancia del hecho en el documento de cierre del expediente, de conformidad con “el Reglamento” en su parte pertinente, y los numerales 6.4.8.2 y 6.4.8.3 de “la Directiva”;

26. Que, asimismo, corresponde 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 Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 Ley de Procedimiento Administrativo General,

“la Directiva”, Resolución N.º 0043-2024/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N.º 0569-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de mayo del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO: DISPONER la **EXTINCIÓN DE LA CESIÓN EN USO** otorgada al **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL** por causal de incumplimiento de la obligación impuesta en la resolución de aprobación de la cesión en uso, respecto del predio de 7,27 m² ubicado en el distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.º 15336011 del Registro de Predios de Lima de la Zona Registral N.º IX - Sede Lima, con CUS Provisional N.º 184713, conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

TERCERO: 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.

CUARTO: 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:
Fernando Javier Luyo Zegarra
Subdirector (e)
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal