



**RESOLUCIÓN N° 0383-2022/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 25 de abril del 2022

**VISTO:**

El Expediente n.º 343-2022/SBNSDAPE, que sustenta el **PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA LA ADECUACIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** a favor de la **ENTIDAD PRESTADORA DE SERVICIOS DE SANEAMIENTO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LORETO S.A. - E.P.S. SEDALORETO S.A.** respecto al predio de 900,00 m<sup>2</sup>, que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el Lote 1, Manzana "G" - Etapa Primera del Pueblo Joven San Antonio, distrito de Iquitos, provincia de Maynas y departamento de Loreto, inscrito en la partida n.º P12007247 del Registro de Predios de Iquitos, con CUS n.º 42107 (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 00509-2022/SBN-DGPE-SDS del 07 de marzo del 2022 (foja 1), la Subdirección de Supervisión (en adelante la "SDS") remitió el Informe de Supervisión n.º 00055-2022/SBN-DGPE-SDS del 04 de marzo del 2022 (fojas 2 al 6), con el cual solicita a esta Subdirección evalúe la adecuación de la afectación en uso otorgada a favor de la **ENTIDAD PRESTADORA DE SERVICIOS DE SANEAMIENTO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LORETO S.A. - E.P.S. SEDALORETO S.A** (en adelante, "EPS Sedaloreto") a las normas establecidas en "el Reglamento";
4. Que, revisado los antecedentes registrales de la partida n.º P12007247 del Registro de Predios de Iquitos, se advierte que en el asiento A00009, consta como titular registral de "el predio", el Estado Peruano;

5. Que, asimismo, se advierte que “el predio” fue transferido a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, de conformidad con la Ley de Hidrocarburos n.º 26221 y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 054-94-PCM y Acuerdo de Directorio de Petroperú n.º 062-2002-PP del 16 de mayo del 2002; el cual esta Superintendencia tiene competencia para evaluar los actos de administración;

6. Que, asimismo, se advierte que “el predio” **constituye un predio de dominio público del Estado** por cuanto fue formalizado por la ex Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI como equipamiento urbano (uso: educación), asimismo, inicialmente se encontraba afectado en uso la totalidad del área a favor del Ministerio de Educación en virtud al título de afectación en uso s/n del 30 de enero de 2001, con la finalidad que lo destine al desarrollo específico de sus funciones (uso: colegio), posteriormente, se extinguió el área de 900.00 m<sup>2</sup> en atención a la renuncia formulada por dicho Ministerio, la misma que fue aprobada mediante Resolución n.º 166-2005/SBN-GO-JAR del 11 de octubre de 2005;

7. Que, mediante Resolución n.º 027-2006/SBN-GO-JAD del 21 de marzo del 2006 (en adelante “la Resolución”) emitida por la ex Jefatura de Adjudicaciones de esta Superintendencia, se resolvió afectar en uso “el predio” a favor de la “EPS Sedaloreto”, con la finalidad que se destine a la construcción de un Reservoirio de Agua dentro del Proyecto Integral de Agua y Desagüe de la ciudad de Iquitos. **Cabe indicar que en la citada resolución no se consignó el plazo;**

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>3</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, 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”);

10. 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;

11. Que, en ese sentido, la Subdirección de Supervisión (en adelante la “SDS”) llevó a cabo una supervisión de acto (afectación en uso), para ello inspeccionó “el predio”, a efectos de determinar si “EPS Sedaloreto” cumple con la finalidad para el cual se le otorgó; producto de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica n.º 0055-2022/SBN-DGPE-SDS del 21 de febrero de 2022 y el respectivo Panel Fotográfico; que sustenta a su vez el Informe de Supervisión n.º 00055-2022/SBN-DGPE-SDS del 04 de marzo del 2022 (fojas 2 al 6) en el que se concluyó que “EPS Sedaloreto” viene cumpliendo con la finalidad asignada a “el predio”; toda vez que, en la inspección técnica inopinada se verificó lo siguiente:

(...)

- *El predio se encuentra totalmente delimitado por un cerco de material noble en regular estado de conservación con un ingreso que se produce a través de una puerta de fierro con mallas metálicas ubicada frente a la calle Iquitos, en cuyo interior se pudo observar la existencia de un reservoirio de concreto de agua potable con su respectivo equipamiento en regular estado de conservación, además cuenta con un rótulo en la parte alta, el cual indica: “Eps SedaLoreto”.*

*- Al momento de la inspección no se ubicó a ninguna persona quien nos diera razón del beneficiario del derecho, asimismo se realizó las consultas a los vecinos de la zona quienes no quisieron identificarse, sin embargo, manifestaron que el referido reservorio de agua se encuentra en funcionamiento y que personal de la E.P.S. Seda Loreto S.A, viene frecuentemente a realizar el mantenimiento.*

**12.** Que, de igual forma la “SDS” señala que mediante el Memorando n.º 00284-2022/SBN-DGPE-SDS del 9 de febrero de 2022, 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 00201-2022/SBN-PP del 10 de febrero de 2022; en el cual, la Procuraduría Pública señaló que no existe proceso judicial que recaiga sobre “el predio”;

**13.** Que, asimismo a través del Oficio n.º 00114-2022/SBN-DGPE-SDS del 9 de febrero de 2022 y notificado el 3 de marzo del 2022 (fojas 11 y 12) la “SDS” informó a “E.P.S. Sedaloreto” que realizarían acciones de supervisión sobre “el predio”; asimismo, solicitó se sirva informar si a la fecha viene cumpliendo con la finalidad asignada al predio así como sobre sus obligaciones señaladas en el artículo 149º de “el Reglamento” en el plazo máximo de diez (10) días hábiles, contados desde el día siguiente de recibido el presente conforme a lo dispuesto por el numeral 46.1 del Art. 46º del “Reglamento”, concordante con lo dispuesto en el numeral 4 del Art. 143º del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444 Procedimiento Administrativo General”, aprobado mediante Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS (en adelante “T.U.O. de la LPAG”), no obteniendo respuesta hasta la fecha;

**14.** Que, asimismo la “SDS” señaló que a través del Oficio n.º 00118-2022/SBN-DGPE-SDS del 9 de febrero de 2022 (foja 13), notificó a la Municipalidad Provincial de Maynas, solicitándole información respecto al cumplimiento del pago de los tributos correspondientes a “el predio”; sin embargo, hasta la fecha no se ha obtenido respuesta;

**15.** Que, adicionalmente con el Informe de Supervisión n.º 00055-2021/SBN-DGPE-SDS, la “SDS” informó que realizada la inspección técnica de “el predio”, dejó constancia de los hechos en el Acta de Inspección n.º 022-2022/SBN-DGPE-SDS del 10 de febrero de 2022; la misma que fue notificada a “EPS Sedaloreto” a través de la mesa de partes virtual ([mesadepartes@sedaloreto.com.pe](mailto:mesadepartes@sedaloreto.com.pe)) con el Oficio n.º 00158-2022/SBN-DGPE-SDS del 15 de febrero de 2022 (foja 14 al 16) conforme a lo establecido en el acápite ix) del literal a) del numeral 6.2.2 de la Directiva n.º 00003-2021/SBN denominada “Disposiciones para la Supervisión de Predios Estatales” (en adelante la “Directiva de Supervisión”);

**16.** Que, se ha verificado de acuerdo al informe de “SDS” que los derechos otorgados a “EPS Sedaloreto” bajo la institución de afectación en uso fueron aprobados con anterioridad de “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 02074-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de marzo del 2022 (en adelante “el Oficio”), notificado el 31 de marzo del 2022, conforme consta en el cargo de “el Oficio” (fojas 32 y 33), se procedió a comunicar a “EPS Sedaloreto”, la evaluación 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”;

**18.** Que, sin perjuicio de lo antes señalado, conforme lo establecido en el considerando décimo primero de la presente Resolución, de la Ficha Técnica n.º 0055-2022/SBN-DGPE-SDS del 21 de febrero de 2022 y el respectivo Panel Fotográfico; que sustenta a su vez el Informe de Supervisión n.º 00055-2022/SBN-DGPE-SDS del 04 de marzo del 2022, remitidos por la “SDS” a esta Subdirección, se concluye que “EPS Sedaloreto”, vendría cumpliendo la finalidad asignada a “el predio”, por lo que se recomienda evaluar la adecuación de la afectación en uso. Sin embargo, de acuerdo a lo regulado en el artículo 161º del Subcapítulo III, Capítulo III del Título II de “el Reglamento”, “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”;

19. Que, siguiendo lo expuesto en el considerando anterior, la cesión en uso se otorga en favor de un particular, **por lo que resulta menester precisar que “EPS Sedaloreto” es una empresa municipal de derecho público**; la misma que está sujeta a la normativa del Organismo Técnico de la Administración de los Servicios – OTASS, acorde al Decreto Legislativo N° 1280 y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2017-VIVIENDA y modificatorias; por lo tanto, conforme lo establecido en el literal f), artículo 8° del “TUO de la Ley”, dentro de las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, están los gobiernos locales y sus empresas por lo que en el presente caso en concreto se enmarcaría el otorgamiento de una afectación en uso en favor de “EPS Sedaloreto” al conformar parte del Sistema Nacional de Bienes Estatales;

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

20. Que, la afectación en uso se encuentra regulada el Subcapítulo II del Capítulo III del Título II de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en su artículo 151° que “por la afectación en uso se otorga a una entidad el derecho de usar a título gratuito, un predio de dominio privado estatal, para que lo destine al uso o servicio público para el cumplimiento de sus fines institucionales. En forma excepcional, puede constituirse sobre predios 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 del Reglamento, conforme a lo establecido en el párrafo 90.2 del artículo 90 de “el Reglamento”, conforme se detalla a continuación:

- 20.1 EPS Sedaloreto” es una empresa municipal de derecho público que cuenta con personería jurídica inscrita en la partida registral n.° 11001998 del Registro de Personas Jurídicas de Maynas y cuenta con RUC n.° 20103745293, el cual se rige por la Ley n.° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades y demás normas conexas.
- 20.2 Asimismo, “el predio” inscrito en la partida n.° P12007247 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Iquitos de la Zona Registral n.° IV – Sede Iquitos y anotado con CUS n.° 42107, constituye un bien de dominio público del Estado.
- 20.3 De la inspección realizada por la SDS (Ficha Técnica n.° 0055-2022/SBN-DGPE-SDS) se determinó que “EPS Sedaloreto” se encontraría cumpliendo con la finalidad de la afectación en uso otorgada, puesto que, se observó que en “el predio” se encuentra totalmente delimitado por un cerco de concreto en cuyo interior se puso observar un reservorio de agua potable con su respectivo equipamiento en regular estado de conservación, además cuenta con un rotulo en la parte alta, que señala “EPS Sedaloreto S.A.”; por lo que, se determinó que la finalidad otorgada sobre “el predio” no desnaturaliza ni obstaculiza el funcionamiento del uso o servicio público.

21. Que, en tal contexto, corresponde a esta Subdirección aprobar la conservación de la afectación en uso en favor de “EPS Sedaloreto”; toda vez, que cumple con la finalidad otorgada a “el predio”;

22. Que, asimismo, “EPS Sedaloreto”, tiene como obligación<sup>4</sup>: **i)** cumplir con la finalidad o uso asignado al predio; **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 suscribir 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 los arbitrios municipales que afectan el predio; **v)** devolver el predio con todas sus partes integrantes y accesorias, sin más desgaste que el de su uso ordinario al extinguirse el derecho otorgado por cualquier causal, conforme a lo señalado en el artículo 67° de “el Reglamento”; **vi)** efectuar la defensa y recuperación judicial y extrajudicial del predio según corresponda; **vii)** cumplir las obligaciones contempladas en la resolución que aprueba el acto de administración;

**23.** 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” (fojas 34 y 35);

**24.** Que, en consecuencia, corresponde disponer la **CONSERVACIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** respecto de “el predio” en favor de “EPS Sedaloreto” debiendo ésta dar cumplimiento estricto a sus obligaciones inherentes como administradora, efectuando para tal efecto todas las acciones pertinentes e idóneas para seguir cumpliendo con la finalidad establecida en la afectación en uso, es decir sea destinada al reservorio de agua dentro del proyecto integral de agua y desagüe de la ciudad de Iquitos.

**25.** 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.º 29151”, “el Reglamento”, “ROF de la SBN”, “la Directiva”, la Resolución n.º 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 0450-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de abril del 2022.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Disponer la **CONSERVACIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** a favor de la **ENTIDAD PRESTADORA DE SERVICIOS DE SANEAMIENTO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LORETO S.A. - E.P.S. SEDALORETO S.A**, respecto al predio de 900,00 m<sup>2</sup>, que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el Lote 1, Manzana “G” - Etapa Primera del Pueblo Joven San Antonio, distrito de Iquitos, provincia de Maynas y departamento de Loreto, inscrito en la partida n.º P12007247 del Registro de Predios de Iquitos, con CUS n.º 42107, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO:** La **ENTIDAD PRESTADORA DE SERVICIOS DE SANEAMIENTO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LORETO S.A. - E.P.S. SEDALORETO S.A**, deberá cumplir con lo estipulado en el considerando vigésimo segundo de la presente resolución; sin perjuicio de que vuelva a ser objeto de inspecciones periódicas intempestivas.

**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 la Zona Registral n.º IV- Sede Iquitos, para su inscripción correspondiente.

**Comuníquese, regístrese y publíquese.-**

**Visado por:**

**Profesional SDAPE**

**Profesional SDAPE**

**Firmado por:**

## **Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal**

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

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

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

[4] Artículo 149º del Reglamento aprobado por D.S. n.º 008-2021-VIVIENDA