

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN  
DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 1202-2023/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 22 de noviembre del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° 477-2023/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **EPS EMAPICA S.A.**, representada por el Gerente General, Raúl Adolfo Linares Manchego, mediante la cual peticona la **AFECTACIÓN EN USO** del área de 300,25 m<sup>2</sup> que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el lote OTFI2 del Conjunto Habitacional Agrupamiento La Angostura I Etapa, distrito de Subtanjalla, provincia y departamento de Ica, inscrito en la partida N° P07014978 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI – Sede Ica y anotada con CUS N° 67295 (en adelante “el predio”); y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, 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 aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019/VIVIENDA (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado con 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 septiembre 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;

3. Que, mediante el Oficio N° 324-2023-GG-EPS.EMAPICA S.A. (S.I. N° 10809-2023) presentado el 03 de mayo de 2023 a través de la Mesa de Partes de esta Superintendencia, la **EPS EMAPICA S.A.** (en adelante “la administrada”), representada por el Gerente General, Raúl Adolfo Linares Manchego, solicitó la afectación en uso de un área de 300,00 m<sup>2</sup> que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida N° P07014978 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI – Sede Ica, para ejecutar el proyecto denominado “Creación del pozo tubular en la Angostura FONAVI

I Etapa, distrito de Subtanjalla – provincia de Ica – departamento de Ica”, el que contiene los siguientes componentes: caseta para pozo, sub estación eléctrica de transformación y perforación de pozo tubular, el cual se encuentra en etapa de formulación registrado en el Banco de Inversiones con CUI 2559312. Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** formato de solicitud de afectación en uso, en el que precisó que el área requerida es de 300,00 m<sup>2</sup>; **ii)** memoria descriptiva; y, **iii)** plan conceptual; y, **iv)** plano perimétrico – ubicación;

**4.** Que, ahora bien, el procedimiento administrativo de **afectación en uso** se encuentra regulado en el Subcapítulo II del Capítulo III del Título II de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en el 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, es decir, el acto de administración que se otorgue es para el desarrollo de servicios complementarios que coadyuven al cumplimiento del uso o servicio público del predio; o cuando la actividad a la que se va destinar el bien es compatible con el uso predeterminado del predio o con la zonificación; o, cuando siendo incompatible con el uso predeterminado, en función al plazo, a la oportunidad y/o al espacio de área que se pretende utilizar, no se afecta la naturaleza del predio ni su uso público o la prestación del servicio público (párrafo 90.2 del artículo 90 de “el Reglamento”);

**5.** Que, los requisitos y el procedimiento para el otorgamiento de la afectación en uso se encuentran desarrollados en el artículo 100° y en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”, así como en la Directiva N° DIR-00005-2021/SBN, denominada “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de afectaciones en uso de predios de propiedad estatal”, aprobada mediante Resolución N° 0120-2021/SBN (en adelante “la Directiva”). Por otro lado, el artículo 136° de “el Reglamento” establece que la entidad evalúa la solicitud presentada y verifica si se cumplen los requisitos exigidos, de acuerdo al acto de administración que corresponda. De ser el caso, observa la solicitud, requiriendo la aclaración, ampliación o reformulación del pedido y/o la presentación de la documentación complementaria (numeral 136.1, artículo 136° de “el Reglamento”), para lo cual requiere que éstas sean subsanadas dentro de un plazo no mayor de diez (10) días, el cual puede ser prorrogado por el mismo plazo, a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad emite resolución declarando inadmisibles la solicitud y la conclusión del procedimiento (numeral 136.2, artículo 136° de “el Reglamento”);

**6.** Que, por su parte, el subnumeral 1 del numeral 56.1 del artículo 56 de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia solo es competente para tramitar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia. Por otro lado, respecto de los actos de administración sobre predios estatales, el numeral 137.1 del artículo 137 de “el Reglamento” dispone que luego de la evaluación formal de la solicitud, se procederá a verificar el **derecho de propiedad del Estado** o de la entidad sobre el predio, así como la **libre disponibilidad del mismo**;

**7.** Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, la presente Subdirección evalúa en primer lugar, que **la titularidad de “el predio”** sea propiedad estatal bajo competencia de esta Superintendencia; en segundo lugar, **la libre disponibilidad de “el predio”**; y en tercer lugar, **el cumplimiento de los requisitos** del procedimiento;

**8.** Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación presentada por “la administrada”, la misma que se contrastó con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, resultado de lo cual se emitió el Informe Preliminar N° 01297-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de mayo de 2023, en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** reconstruido el polígono a partir de las coordenadas UTM de la documentación técnica presentada por “la administrada”, se obtuvo un área de 300,25 m<sup>2</sup> (“el predio”) sobre la base de la cual se hizo el presente análisis; **ii)** “el predio” recae sobre el predio anotado con registro CUS N° 67295 e inscrito en la partida N° P07014978, asimismo, “el predio” se encuentra ubicado en el lote 1 de la manzana N° del Conjunto Habitacional Agrupamiento La Angostura I Etapa del distrito Subtanjalla, provincia y departamento Ica, según el Geolacta de COFOPRI; **iii)** la partida N° P07014978 expresa un

error material consignando 30 m de fondo, ya que de acuerdo al formato digital extraído del SINABIP se tiene: frente 77,00m; izquierda 30,00; fondo 77,00m; y, derecha 30,00m; asimismo, según las imágenes satelitales aparenta un desplazamiento distancia-orientación de 10m<63° aproximado (lo anterior probablemente ocasiona que las coordenadas proporcionadas por “el administrado” grafiquen la solicitud en una posición diferente a la pretendida, debiendo sujetarse ésta a la posición inscrita en el plano de COFOPRI); y, **iv)** se trata de un predio de naturaleza urbana con equipamiento básico como pistas, veredas, conexiones eléctricas domiciliarias y alumbrado público (base Osinergmin). Asimismo, no se obtuvo información sobre la zonificación del sector y según las imágenes satelitales disponibles en la web se aprecia “el predio” sin cerco perimetral sobre posible área verde;

**9.** Que, toda vez que el pedido de afectación en uso es sobre parte del predio inscrito en la partida N° P07014978, se procedió a revisar la citada partida registral, advirtiéndose que registralmente el predio inscrito en esta partida se ubica en el lote OTFI2 del Conjunto Habitacional Agrupamiento La Angostura I Etapa, tiene un área de 2 310,00 m<sup>2</sup> y el uso de “otros usos”, no obstante, en el Informe Preliminar N° 01297-2023/SBN-DGPE-SDAPE se indicó que según el Geollacta de COFOPRI, “el predio” se encuentra ubicado en el lote 1 de la manzana N° del Conjunto Habitacional Agrupamiento La Angostura I Etapa, por lo que, mediante el Oficio N° 06830-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de agosto de 2023 esta Subdirección solicitó títulos archivados a la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI – Sede Ica, siendo atendido el requerimiento a través del Oficio N° 01483-2023-SUNARP/ZRXI/UREG/ABOG (S.I. N° 25972-2023) presentado el 22 de setiembre de 2023 a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia;

**10.** Que, revisados los antecedentes del predio inscrito en la partida N° P07014978 se advirtió lo siguiente:

**10.1** En el asiento 3b de la ficha N° 1988 con continuación en la partida N° 05005876 (correspondiente al Conjunto Habitacional Agrupamiento La Angostura Primera Etapa) obra inscrita la Resolución N° 064-88-ENACE-8100RC del 19 de mayo de 1988 (obrante en el Título Archivado N° 1307 del 21 de noviembre de 1988, Tomo 65), con la que se aprobó la habilitación urbana del Conjunto Habitacional Agrupamiento La Angostura - Primera Etapa, la cual está comprendida por 34 manzanas, 827 lotes para vivienda unifamiliares, 2 lotes para sub-estaciones eléctricas, 1 lote para comercio vecinal, 2 lotes para centros de educación inicial y 2 lotes de terreno para otros fines (lote N° 1 de 2 448,00 m<sup>2</sup> y lote N° 2 de 2 310,00 m<sup>2</sup>, que hacen un total de 4 758,00 m<sup>2</sup>). Asimismo, en el tercer artículo de la Resolución N° 064-88-ENACE-8100RC se resolvió: ***“Inscribir en el Registro de Propiedad Inmueble de Ica la Habilitación Urbana del Agrupamiento denominado “La Angostura” – Primera Etapa, autorizándose la independización de los Lotes que la conforman, los mismos que se inscribirán a favor del Banco de la Vivienda del Perú – Cuenta FONAVI, con excepción de los Lotes que constituyen Aportes al Servicio Público Complementario, los que se inscribirán a favor del Estado y son Comercio Vecinal, Sub- Estaciones Eléctricas, Centros de Educación Inicial y Otros Fines”***<sup>1</sup>.

**10.2** La ficha N° 1988 se cerró por haber asumido jurisdicción el Registro Predial Urbano, trasladándose el contenido de la misma a la partida matriz N° P07008406, donde obra inscrito el Conjunto Habitacional Agrupamiento La Angostura Primera Etapa.

**10.3** En el asiento 00002 de la partida N° P07014978 obra inscrito que el predio inscrito en esta partida se independizó de la partida matriz N° P07008406 a favor del Estado Peruano en mérito del Oficio N° 1873-98/SBN-DMAR del 21 de abril de 1998, a solicitud de la Superintendencia de Bienes Nacionales (hoy Superintendencia Nacional de Bienes Estatales). Ahora bien, atendiendo a lo antes señalado, tenemos que **si bien el predio inscrito en la partida N° P07014978 tiene como uso registral el de “otros usos”, de acuerdo la Resolución N° 064-88-ENACE-8100RC, el mismo es un aporte reglamentario destinado a “otros fines”;**

**11.** Que, ahora bien, tenemos que la habilitación urbana del Conjunto Habitacional Agrupamiento La Angostura Primera Etapa se aprobó durante la vigencia del Reglamento Nacional de Construcciones, aprobado por el Decreto Supremo N° 039-70-VI del 11 de agosto de 1970 y el Decreto Supremo N° 063-

---

<sup>1</sup> Resaltado es nuestro.

70-VI del 15 de diciembre de 1970, en el cual se establece lo siguiente:

**“II-VI-3.5.- Todas las habilitaciones para uso de vivienda de tipo convencional deben efectuar aportes en áreas de terreno para los siguientes fines específicos.**

- a) Para recreación pública.
- b) Para Servicio Público Complementarios; y
- c) Para parques zonales. (...)”

**“II-VI-3.7.- El aporte para Servicio Público Complementarios será entregado en terreno útil. Su ubicación será propuesta por el proyectista y aprobada por la Comisión Calificadora Nacional. El porcentaje que debe entregarse directamente al Ministerio de Educación será dedicado exclusivamente a la construcción de locales para fines educacionales. El destinado a otros fines será entregado al Consejo Distrital en cuya jurisdicción se encuentra la habilitación.**

Los Concejos Municipales receptoros destinarán estos terrenos, bajo responsabilidad, exclusivamente para fines de servicios públicos complementarios.<sup>2</sup>”

**“II-VI-3.8.- Para el cumplimiento de lo señalado en la última parte del numeral II-VI-3.7 los Concejo Municipales podrán llevar a cabo directamente las obras de edificación o afectar para los fines establecidos, según el procedimiento señalado en el numeral II-VI-4.1, el uso de los terrenos a favor de otros Organismos Públicos o de Instituciones privadas sin fines de lucro. En todos los casos la decisión será tomada por el Concejo en sesión pública<sup>3</sup>.**

**“II-VI-3.10.- Los terrenos cedidos para recreación pública y para Servicio Público Complementarios serán considerados como bienes de uso público y consiguientemente, de conformidad con el Artículo 823° del Código Civil, serán inalienables e imprescriptible”;**

12. Que, en este contexto, se colige que el predio inscrito en la partida N° P07014978 constituye un aporte reglamentario destinado a otros fines, el cual debe ser entregado a la Municipalidad Distrital de Subtanjalla conforme al marco legal citado en el considerando precedente, por ende, no es factible aprobar el pedido de afectación en uso de “el predio” a favor de “la administrada” en aplicación de “el Reglamento”;

13. Que, por otro lado, de acuerdo al artículo 151 de “el Reglamento”, los legitimados a solicitar la administración de un predio estatal son las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales – SNBE, siendo que el literal g) del artículo 8 de “el Reglamento” señala que no están comprendidas como entidades las empresas estatales de derecho privado. Sobre el particular, tenemos que revisada la página web de la Entidad Prestadora de Servicios de Saneamiento EPS EMAPICA S.A. ([https://www.emapica.com.pe/n\\_empresa.php](https://www.emapica.com.pe/n_empresa.php)), en esta se indica que: **“La Entidad Prestadora de Servicios de Saneamiento EPS EMAPICA S.A. es una Empresa Pública de derecho privado y tiene por objeto realizar las actividades propias a la Prestación de los Servicios Públicos de Agua Potable y Redes de Alcantarillado, en las provincias de Ica y Palpa, así como en los distritos de Parcona y Los Aquijes. Creada el 24 de Julio de 1989, tiene la calidad de Empresa del Estado de nivel Municipal con Personería Jurídica de Derecho Privado, posee Patrimonio propio y cuenta con Autonomía Económica, Financiera y Administrativa dentro de la Ley. Se sujeta a lo dispuesto en la Ley General de Servicios y su Reglamento, a la Normatividad emitida por la Superintendencia Nacional de Servicios de Saneamiento, a las normas relativas de Calidad del Agua emitidas por el Ministerio de Salud o por otras entidades Sectoriales, así como por el Reglamento de Prestación de Servicios de la empresa aprobado por la SUNASS”**, por tanto, no le es aplicable el procedimiento de afectación en uso regulado en el “Reglamento”;

14. Que, dicho esto, es necesario tener presente que el numeral 137.6 del artículo 137° de “el Reglamento” señala que: **“En el caso que se verifique que el predio no es de propiedad del Estado o de la respectiva entidad, no es de libre disponibilidad, de acuerdo al acto solicitado o a la naturaleza del predio, o presente alguna restricción que impida continuar con el trámite, se emite la resolución que declara la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento”**;

15. Que, en consecuencia, corresponde declarar improcedente el pedido de “la administrada” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución. En este contexto, no corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de afectación en uso;

<sup>2</sup> Resaltado es nuestro.

<sup>3</sup> Resaltado es nuestro.

**16.** Que, en atención a lo expuesto, se debe 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”;

**17.** Que, sin perjuicio de lo expuesto y teniendo en cuenta la naturaleza del proyecto, se recomienda a “la administrada” evaluar acogerse al artículo 41° del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, aprobado por el Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA y modificado por el Decreto Legislativo N° 1559, el cual dispone que *“Para la aplicación del presente Decreto Legislativo, los predios y/o edificaciones de propiedad estatal de dominio público o de dominio privado, y de las empresas del Estado, de derecho público y de derecho privado, requeridos para la ejecución de Obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, son transferidos en propiedad u otorgados a través de otro derecho real, a título gratuito y automáticamente al sector, gobierno regional o gobierno local o titular del proyecto al cual pertenece el proyecto, en la oportunidad que estos lo señalan y por el solo mérito de la resolución administrativa que emita la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en un plazo máximo de cuarenta y cinco días hábiles contados desde la fecha de presentación de la solicitud. Esta resolución es irrecurrible en vía administrativa o judicial”*; siendo que la Décimo Novena Disposición Complementarias Final del “TUO del D.L. 1192” prescribe que: *“La solicitud de transferencia de propiedad u otorgamiento de otro derecho real, es realizada por la empresa prestadora de servicios de saneamiento públicas de accionariado estatal o municipal, respecto de aquellos predios y/o infraestructuras que forman parte de los servicios de saneamiento, cuya gestión y prestación han sido declarados de necesidad pública e interés nacional por el Decreto Legislativo N° 1280, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de la Gestión y Prestación de los Servicios de Saneamiento, siempre que se encuentren en administración y/u operación por dichas empresas para la prestación de los servicios de saneamiento”*;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, “TUO de la Ley”, la Resolución N° 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N° 1428-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de noviembre de 2023;

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **EPS EMAPICA S.A.**, representada por el Gerente General, Raúl Adolfo Linares Manchego, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones.

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**CUARTO.- DISPONER** la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)), el mismo día de su aprobación.

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**

Firmado por  
Carlos Alfonso García Wong  
Subdirector  
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal