

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0665-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 7 de julio del 2025

VISTO:

El Expediente N.° 483-2025/SBNSDAPE, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN AGUA HUASCATA Y AMPLIACIÓN** representada por el Presidente de su Consejo Directivo, Pablo Raúl Uribe Chamilco, mediante la cual solicita la **CESION EN USO** del predio de 201,00 m², ubicado en el Lote 15 de la Manzana L del Asentamiento Humano Cerro Vecino Huascata, distrito de Chaclacayo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.° P02060849 del Registro de Predios de Lima y anotado con el CUS N.° 143079, 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 responsable 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 a los predios 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 “el TUO de la Ley”) y su Reglamento, aprobado por 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 la cual se aprobó el 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 competente para sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los predios estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, así como para realizar el saneamiento técnico - legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

3. Que, mediante el documento S/N, presentado el 08 de mayo de 2025 a través de la Unidad de Trámite Documentario de esta Superintendencia (S.I. N.° 15058-2025), la **ASOCIACIÓN AGUA HUASCATA Y AMPLIACIÓN** representada por el Presidente de su Consejo Directivo, Pablo Raúl Uribe Chamilco (en adelante “la administrada”), solicitó la cesión en uso de “el predio”, con la finalidad de continuar destinándolo para la administración del servicio de agua a la población. Para tal efecto, presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** acta de reunión del Consejo Directivo de “la administrada” del 05 de

mayo de 2025; y, **ii**) partida N.º 14349930 del Registro de Personas Jurídicas de Lima;

4. Que, el acto de administración de la cesión en uso se encuentra regulado en el Subcapítulo III del Capítulo III del Título II de “el Reglamento”; siendo que el numeral 161.1 del artículo 161 de “el Reglamento” establece que por 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. En forma excepcional, puede constituirse sobre predios estatales 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 los parámetros establecidos en el numeral 90.2 del artículo 90º de “el Reglamento”;

5. Que, de acuerdo al artículo 163 de “el Reglamento”, el procedimiento y los requisitos de la cesión en uso se encuentran desarrollados en los artículos 135, 100 y 153 de “el Reglamento”;; siendo que conforme a la Segunda Disposición Complementaria Final de la Directiva N.º DIR-00005-2021/SBN denominada “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de afectaciones en uso de predios de propiedad estatal”, aprobada por la Resolución N.º 0120-2021/SBN, las disposiciones de esta Directiva son de aplicación supletoria al presente procedimiento en lo que fuere pertinente y teniendo en consideración su naturaleza;

6. Que, el numeral 136.1 del artículo 136 de “el Reglamento” dispone 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; 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 inadmisibile la solicitud y la conclusión del procedimiento (numeral 136.2 del artículo 136 de “el Reglamento”);

7. Que, el subnumeral 1 del numeral 56.1 del artículo 56 de “el Reglamento” prescribe 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. Asimismo, de acuerdo a los numerales 137.1 y 137.6 del artículo 137 de “el Reglamento”, luego de la evaluación formal de la solicitud, se procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, la libre disponibilidad del predio en atención al acto que se solicita y el marco legal aplicable; y, 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;

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

9. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la información del CUS N.º 143079, la misma que fue contrastada con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia; producto de lo cual, se emitió el Informe Preliminar N.º 00699-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de mayo de 2025, mediante el cual se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** “el predio” se superpone totalmente con el predio inscrito en la partida N.º P02060849 a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y registrado en el SINABIP con el CUS N.º 143079; **ii)** “el predio” no presenta incidencia con las diferentes bases gráficas que obran en esta Superintendencia ni con los geoportales de las diferentes entidades (SICAR, DICAPI, SIGDA, SERNANP, ANA, MTC, PPE, BDPI); **iii)** “el predio” recae sobre Zonas Urbanas: U1150101, de nombre Lima Metropolitana, de categoría: Suelo Urbanizable (con ocupación, con zonificación); **iv)** “el predio” recae parcialmente sobre el tramo de la red de distribución de polietileno de la empresa GNLC; **v)** “el predio” recae sobre la zonificación RDM - Residencial de Densidad Media; **vi)** “el predio” no recae

sobre procedimientos concluidos con derecho otorgado ni en trámite; **vii)** “el predio” no recae sobre procesos judiciales; y, **viii)** según la imagen satelital del Google Earth del 22 de marzo de 2025, “el predio” se encuentra desplazado con presencia de una edificación, no habiéndose podido identificar su uso;

10. Que, en mérito al Decreto Legislativo N.º 803, “el predio” fue independizado de la partida N.º P02060303 en la partida N.º P02060849 a favor de COFOPRI con el uso: Reservorio de Agua, conforme es de verse con el asiento 00001 de la partida N.º P02060849; por lo que, en tal virtud, “el predio” es un lote de equipamiento urbano destinado al uso: Reservorio de Agua; y, por lo tanto, de conformidad con el literal g) del numeral 2.2 del artículo 2 del Decreto Legislativo N.º 1202, “el predio” constituye un bien de dominio público;

11. Que, a través del Título de Afectación en Uso del 04 de agosto de 1998, COFOPRI afecto en uso “el predio” a favor del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima con el objeto que lo destine a Reservorio de Agua; habiéndose dispuesto que en caso dicha entidad lo destine a un fin distinto al asignado, la afectación quedaría cancelada, conforme se advierte con el asiento 00002 de la partida N.º P02060849; siendo que hasta el momento no se ha declarado la extinción de dicha afectación en uso; por lo que, en tal sentido, a la fecha “el predio” cuenta con administrador vigente;

12. Que, en mérito a la Resolución N.º 0403-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de abril de 2021, el dominio de “el predio” se inscribió a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, conforme es de verse con el asiento 00003 de la partida N.º P02060849; por lo que, en tal sentido, “el predio” es de propiedad del Estado representado por la SBN;

13. Que, en atención a lo señalado en el segundo párrafo de la presente solicitud, a la fecha “la administrada” viene ocupando “el predio” y lo viene destinando para la administración del servicio de agua a la población; de lo cual, se ha determinado que si bien “el predio” se encuentra afectado en uso a favor del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima y está ocupado por una edificación; sin embargo, esta edificación viene siendo conducida por terceros para sus fines privados; por lo que, en tal contexto y de acuerdo al criterio 11 establecido por la Dirección de Normas y Registro mediante el Memorándum N.º 00153-2024/SBN-DNR del 14 de mayo de 2024, “el predio” no es un bien inmueble que forme parte del Sistema Nacional de Abastecimiento, sino que constituye un predio estatal que forma parte del Sistema Nacional de Bienes Estatales; y, que, por ende, no es de competencia de la Dirección General de Abastecimiento del MEF, sino de competencia de esta Superintendencia;

14. Que, estando a que a la fecha “el predio” cuenta con administrador vigente, como es el Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima, conforme a lo precisado en el décimo primer considerando de la presente resolución; por lo tanto, al haber sido materia de un acto de administración, **a la fecha “el predio” no es de libre disponibilidad para los fines de su otorgamiento mediante cesión en uso**;

15. Que, de otro lado, de acuerdo a la definición de cesión en uso establecida en el numeral 161.1 del artículo 161 de “el Reglamento”, por la cesión en uso se otorga a un particular el derecho de usar temporalmente un predio de dominio privado estatal a título gratuito, 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 coadyuve a los fines estatales; es decir, a fin que un particular lo destine a un proyecto sin fines de lucro y que colabore con las funciones del Estado;

16. Que, de acuerdo a lo señalado en el tercer párrafo de la presente solicitud, se advierte que la finalidad de “la administrada” es continuar destinando “el predio” para la administración del servicio de agua a la población; debiéndose indicar al respecto que de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 12 y 13 del TUO del Decreto Legislativo N.º 1280, Decreto Legislativo que aprueba la Ley del Servicio Universal de Agua Potable y Saneamiento, aprobado por Decreto Supremo N.º 001-2025-VIVIENDA, la prestación del servicio de agua potable no le corresponde a “la administrada”, sino únicamente a las municipalidades provinciales a través de las empresas prestadoras de los servicios de agua potable y saneamiento tratándose del ámbito urbano o a las municipalidades distritales tratándose del ámbito rural; por lo que, en el marco de las citadas disposiciones, **no es viable otorgar “el predio” para los fines solicitados**;

17. Que, por lo antes glosado, si bien “el predio” es de propiedad del Estado bajo competencia de esta Superintendencia; sin embargo, “el predio” no es de libre disponibilidad por cuanto se encuentra afectado en uso a favor del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima; y, adicionalmente, en caso de extinguirse esta afectación en uso, a “la administrada” no le correspondería la prestación del servicio de agua potable, conforme a lo antes explicado; por lo que, en tal virtud y de acuerdo al numeral 137.6 del artículo 137 de “el Reglamento” señalado en el séptimo considerando de la presente resolución, corresponde que esta Subdirección **declare improcedente la presente solicitud, dando por concluido el presente procedimiento**; debiéndose archivar una vez haya quedado firme la presente resolución; no siendo necesario, por tanto, evaluar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud;

18. Que, en atención a que “el predio” se encuentra ocupado por terceros, se debe poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia la situación del mismo, a fin que proceda de acuerdo a sus competencias, de conformidad con “el ROF de la SBN”.

De conformidad con lo dispuesto en “el TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, la Resolución N.º 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N.º 0754-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de julio de 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de cesión en uso presentada por la **ASOCIACIÓN AGUA HUASCATA Y AMPLIACIÓN**, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia a fin que proceda conforme a sus competencias.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez haya quedado firme 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), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

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