

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0707-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 22 de julio del 2025

VISTO:

El Expediente N.° 710-2024/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento de **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada al **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE AREQUIPA SOCIEDAD ANONIMA - SEDAPAR S.A.** por causal de incumplimiento de la finalidad, respecto del predio de **1 458,14 m²**, ubicado en el lote 1, manzana P del Asentamiento Humano UPIS El Salvador, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la partida N.° P06150975 del Registro de Predios de Arequipa de la Zona Registral N.° XII - Sede Arequipa, registrado con CUS N.° 52961 (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 – SBN, 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 de “el predio”

3. Que, en el caso en concreto, está demostrado que la entonces Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI², mediante Título de Afectación en Uso s/n del 29 de octubre de 2001, afectó en uso “el predio” a favor del **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE AREQUIPA SOCIEDAD ANONIMA - SEDAPAR S.A.** (en adelante “la afectataria”), con la finalidad de que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones: “Servicios de Agua Potable: Reservorio”, según consta inscrito en el asiento 00002 de la partida N.º P06150975 del Registro de Predios de Arequipa; de igual forma, en el asiento 00003 de la citada partida figura el dominio a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales;

Respecto del procedimiento de extinción de la afectación en uso de “el predio” por causal de incumplimiento de la finalidad

4. Que, mediante Memorándum N.º 02067-2024/SBN-DGPE-SDS del 06 de septiembre del 2024, la Subdirección de Supervisión (en adelante la “SDS”), remitió el Informe de Supervisión N.º 00289-2024/SBN-DGPE-SDS del 28 de agosto del 2024 (en adelante “Informe de Supervisión”), con el cual concluyó que, de las actuaciones de supervisión realizadas, advirtió que “la afectataria” viene incumpliendo con la finalidad asignada a “el predio”, y se evaluó la extinción total de la afectación en uso otorgada;

5. 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;

6. Que, 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 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; asimismo la renuncia de la afectación en uso está a cargo de la SDAPE;

7. Que, las causales de extinción se encuentran reguladas en el artículo 155º 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);

8. Que, la “SDS” en el “Informe de Supervisión” señaló que, a través del Informe Preliminar N.º 00277-2024 /SBN-DGPE-SDS del 05 de julio de 2024, realizó el análisis técnico-legal preliminar de “el predio”, verificando que: **i) El titular registral es el Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, tal como se desprende de la partida N.º P06150975 del Registro de Predios de Arequipa; ii) De las imágenes satelitales disponibles del Google Earth del 22 de marzo del 2024, se aprecia que el citado bien se encuentra ubicado dentro de un entorno urbano y está totalmente libre de edificaciones, y, iii) Con Memorándum N.º 01354-**

² La Segunda Disposición Complementaria de la Ley n° 28923, modificó la denominación de la “Comisión de Formalización de la Propiedad Informal” por la de “Organismo de Formalización de la Propiedad Informal.”

2024/SBN-PP del 4 de julio de 2024, emitido por la Procuraduría Pública de la SBN y de la revisión de los antecedentes registrales contenidos en la partida registral antes acotada, se verificó que no existe causal de impedimento para continuar con las actuaciones de supervisión contempladas en la “Directiva de Supervisión”;

9. Que, asimismo, la “SDS” llevo a cabo una supervisión de acto (afectación en uso), para ello inspeccionó “el predio” a efectos de determinar si “la afectataria” cumplió con la finalidad para la cual se le otorgó, producto de la referida inspección emitió la **Ficha Técnica N.º 00294-2024/SBN-DGPE-SDS** del 24 de julio del 2024, y su respectivo Panel Fotográfico, que sustentan a su vez el “Informe de Supervisión”, el mismo que concluyó que “la afectataria” habría incurrido en la causal de extinción de la afectación en uso descrita en el literal a) del séptimo considerando de la presente resolución, toda vez que, en la inspección técnica se verificó lo siguiente:

*“(…) En la inspección in situ, se advierte que **el predio se encuentra parcialmente cercado en sus linderos frente y derecho, por un muro de bloquetas de concreto sin columnas, el resto del perímetro se encuentra sin delimitación, ni cerco, siendo de libre acceso, así también al interior del predio se aprecia un muro de bloquetas de concreto sin columnas, así como es atravesado por una trocha carrozable de uso de la población de la zona, en el resto del área se observan algunas plantaciones de arbustos, árboles, restos de basura y montículos de piedras ubicados en forma dispersa, finalmente el predio no presenta ningún tratamiento y/o equipamiento destinado a reservorio; así como no cuenta con servicios básicos.** Durante la inspección nos entrevistamos con el Sr. Pablo Ramos Arocutipa, con DNI N° 40936683, quien informó que hace dos años, los mismos vecinos de la zona pusieron las bloquetas con fines de lotizar el predio, ya que siempre estuvo vacío, teniendo conocimiento que está destinado a un reservorio de agua. (…)*”

10. Que, la “SDS”, informó que con Oficio N.º 01042-2024/SBN-DGPE-SDS del 28 de junio de 2024, notificado el 1 de julio de 2024, a “la afectataria” donde le comunicó el inicio de las actuaciones de supervisión; asimismo, solicitó información respecto al cumplimiento de la finalidad asignada y de sus obligaciones, que emanan del acto administrativo, otorgándole un plazo de diez (10) días hábiles para remitir dicha información; sin embargo, el plazo ha vencido, y, no obtuvo respuesta alguna;

11. Que, asimismo, a través del Oficio N.º 01059-2024/SBN-DGPE-SDS del 01 de julio de 2024, notificado a través de su mesa de partes virtual el 3 de julio de 2024, la “SDS” solicitó a la Municipalidad Distrital de Miraflores, información respecto al cumplimiento del pago de los tributos municipales que afectan a “el predio”, para lo cual se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles, para remitir dicha información; no obstante, la citada comunal edil no brindó la información requerida en su oportunidad;

12. Que, posteriormente, la “SDS” a través del Memorándum N.º 02444-2024/SBN-DGPE-SDS del 21 de octubre de 2024, trasladó a esta Subdirección el Oficio N.º 071-2024-MDM/GAT del 28 de agosto de 2024 (S.I. N.º 26635-2024), en virtud del cual la Municipalidad Distrital de Miraflores adjuntó el Informe N.º 00410-2024-MDM-GAT/DRTyOC emitido por la División de Registro Tributario y Orientación al Contribuyente, señalando que, conforme a la revisión del acervo documentario y los aplicativos informáticos SIAT (Sistema Integrado Administrativo Tributario) y el SIAM (Sistema Integrado de Administración Municipal) con los que cuenta “la afectataria” no mantiene deuda pendiente por impuesto predial y arbitrios municipales hasta el año 2024;

13. Que, asimismo, mediante el Oficio N.º 01152-2024/SBN-DGPE-SDS del 17 de julio de 2024, notificado por su mesa de partes virtual el 18 de julio de 2024, la “SDS” remitió a “la afectataria”, el Acta de Inspección N.º 0218-2024/SBN-DGPE-SDS, a fin de poner en conocimiento la situación física encontrada en “el predio”, de conformidad de lo señalado en el ítem ix), literal a) del numeral 6.2.2. de la “Directiva de Supervisión”;

Respecto a la competencia de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

14. Que, el subnumeral 8 del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento” define a un “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”*;

15. Que, de otro lado, es importante mencionar que de conformidad al artículo 4° del Reglamento del Decreto Legislativo N.° 1439³ y su modificatoria⁴, 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) Cuento con edificaciones, así como áreas sin edificaciones dentro de su perímetro; ii) Se encuentre bajo la administración de las entidades; iii) Se encuentre destinado al cumplimiento de sus fines, a través de oficinas administrativas, archivos, almacenes, depósitos, entre otros, independientemente del título jurídico en virtud del cual ejercen la administración, de su uso efectivo y material de edificación; y, iv) Cuento con características físicas antes señaladas y sin un uso o destino determinado u otorgados a favor de entes privados, unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común, de titularidad del Estado o de entidades;

16. Que, cabe indicar que, que “el predio” fue formalizado por COFOPRI como equipamiento urbano, destinado al uso de: “Servicios de Agua Potable: reservorio” conforme al Plano de Trazado y Lotización (PTL); por ende, constituye un bien de dominio público, asimismo, al estar destinado “el predio”, para servicios públicos de agua potable: “reservorio”, este se encuentra dentro del ámbito del Sistema Nacional de Bienes Estatales - SNBE. Aunado a ello considerando los hechos advertidos en la inspección técnica efectuada en “el predio” (Ficha Técnica N.° 00294-2024/SBN-DGPE-SDS del 24 de julio de 2024) este se encuentra parcialmente cercado, sin edificaciones y de libre acceso; por lo que, “el predio” no vendría siendo destinando a la finalidad otorgada en la afectación en uso; **en consecuencia, “el predio” no se encuentra dentro del ámbito del Sistema Nacional de Abastecimiento, siendo esta Superintendencia el ente rector competente para continuar con la evaluación del presente procedimiento;**

Respecto a las acciones realizadas por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal

17. Que, conforme a los actos y conclusiones arribadas por la “SDS”, descritas en los considerandos precedentes, y de la evaluación efectuada esta Subdirección, se dispuso el inicio del presente procedimiento administrativo y, por tanto, la imputación de cargos contra “la afectataria”, según consta del contenido del Oficio N.° 07789-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de septiembre de 2024 (en adelante “el Oficio”), con el cual se requirió los descargos correspondientes, otorgándose un plazo de quince (15) días hábiles, más dos (2) días hábiles por el término de la distancia, 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 afectación en uso con la información que se cuenta a la fecha;

³ Decreto Supremo N.° 217-2019-EF, que aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1439, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento

⁴ Decreto Supremo N.° 050-2025-EF, que modifica el artículo 4° del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1439, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento

18. Que, “el Oficio” fue notificado a “la afectataria” a través de su mesa de partes virtual el 28 de abril de 2024, siendo registrada con Expediente N.º 2025-12741; por tanto, de conformidad con el numeral 21.1) del artículo 21º del “TUO de la LPAG”, se tiene por bien notificado; igualmente, es preciso señalar que el plazo para emitir los descargos solicitado en “el Oficio” venció el 23 de mayo del 2024;

19. Que, revisado el Sistema Integrado Documentario – SID, con el que cuenta esta Superintendencia, se advierte que, al 17 de julio de 2025, no obra respuesta por parte de “la afectataria”, sobre los descargos y requerimientos de información solicitado conforme a “el Oficio”; por lo que, de acuerdo con los apercibimientos señalados en los citados oficios se evaluará la extinción de la afectación en uso con la información que se cuenta a la fecha;

20. Que, en efecto, de la información remitida por la Subdirección de Supervisión (Informe de Supervisión N.º 00289-2024/SBN-DGPE-SDS), y de la evaluación efectuada por esta Subdirección, se ha evidenciado que “la afectataria” no cumplió con la finalidad de la afectación en uso otorgada, puesto que se verificó lo siguiente:

20.1. “El predio” es un bien de dominio público, por cuanto constituye un equipamiento urbano formalizado por COFOPRI, y afectado en uso mediante Título de Afectación en Uso s/n del 29 de octubre del 2001, a favor de “la afectataria” para destinarlo a “Servicios de Agua Potable: Reservorio”.

20.2. En el asiento 00003 de la partida N.º P06150975 del Registro de Predios de Arequipa, obra inscrita la titularidad de “el predio” a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

20.3. Se ha identificado que “el predio” se encuentra parcialmente cercado en sus linderos frente y derecho, por un muro de bloquetas de concreto sin columnas, el resto del perímetro se encuentra sin delimitación, ni cerco, siendo de libre acceso sin edificaciones; es decir, “el predio” no viene siendo ocupado/administrado por “la afectataria” conforme se evidencio en la Ficha Técnica N.º 00294-2024/SBN-DGPE-SDS del 24 de julio de 2024.

20.4. Igualmente, “la afectataria” no cumplió con presentar los descargos que desvirtúen el incumplimiento de la finalidad u otras acciones que evidencien su interés como administrador de “el predio”.

21. Que, en tal sentido, ha quedado probado objetivamente que “el predio” no se encuentra bajo custodia de “la afectataria”, es decir no viene siendo destinado al uso “Servicios de Agua Potable: Reservorio”, aunado a ello no brindó atención a la imputación de cargos, con la cual se pudo tomar de conocimiento si ha realizado acciones u otros; corresponde a esta Subdirección **declarar la extinción de la afectación en uso por causal de incumplimiento de la finalidad, retornando su administración en favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales;**

22. Que, 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”. 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”;

23. Que, además, corresponde poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de la SBN, 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.° 29151”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el Texto Único Ordenado de la Ley N.° 27444 Ley de Procedimiento Administrativo General, “la Directiva”, Resolución N.° 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N.° 0839-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de julio del 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO: DISPONER la **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada al **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE AREQUIPA SOCIEDAD ANONIMA - SEDAPAR S.A.**, por causal de incumplimiento de la finalidad, respecto del predio de 1 458,14 m², ubicado en el lote 1, manzana P del Asentamiento Humano UPIS El Salvador, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la partida N.° P06150975 del Registro de Predios de Arequipa de la Zona Registral N.° XII - Sede Arequipa, registrado con CUS N.° 52961, conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para conocimiento y fines.

TERCERO: REMITIR la presente resolución al Registro de Predios de Arequipa de la Zona Registral N.° XII - Sede Arequipa, 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:
Carlos Alfonso García Wong
Subdirector
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal