



RESOLUCIÓN N° 0308-2020/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 12 de marzo de 2020

VISTO:

El Expediente n.° 229-2020/SBNSDAPE que sustenta el procedimiento de **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO DE PREDIOS** en el marco del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo n.° 1192¹, **A FAVOR DE LA ENTIDAD PRESTADORA DE SERVICIOS DE SANEAMIENTO GRAU S. A. – EPS GRAU S.A.** representado por el Gerente General, Roberto Carlos Sandoval Maza (en adelante "el administrado"), respecto de un área de 2 324,27 m², ubicada en el distrito de Colán, provincia de Paita y departamento de Piura (en adelante "el predio"), para ser destinado al proyecto denominado: "Agua, Saneamiento y Manejo del Recurso Hídrico para Piura"; 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 a la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales² y sus modificatorias (en adelante "la Ley"), su Reglamento³ y modificatorias (en adelante "el Reglamento de la Ley n.° 29151");

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43° y 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales⁴ (en adelante "ROF de la SBN"), 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, entre ellas, el literal a) del citado artículo 44 del "ROF de la SBN";

3. Que, mediante la Ley que facilita la adquisición, expropiación y posesión de bienes inmuebles para obras de infraestructura y declara de necesidad pública la adquisición o expropiación de bienes inmuebles afectados para la ejecución de diversas obras de infraestructura⁵, derogada parcialmente (a excepción de su Quinta

1 Aprobado por Decreto Supremo n.° 011-2019-VIVIENDA

2 T.U.O. de la ley n.° 29151, aprobado por D.S. 019-2019-VIVIENDA publicado el 10 de julio de 2019.

3 Aprobado con Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 15 de marzo de 2008.

4 Aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010.

5 Aprobada por Ley n.° 30025, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 22 de mayo de 2013.



Disposición Complementaria y Final), por la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura⁶ y sus modificaciones (Decreto Legislativo n.º 1210⁷, Decreto Legislativo n.º 1330⁸, Decreto Legislativo n.º 1366⁹), se crea un régimen jurídico aplicable a los procesos de adquisición y expropiación de inmuebles, transferencia de bienes inmuebles de propiedad del Estado y liberación de Interferencias para la ejecución de obras de infraestructura. Las normas antes glosadas, han sido recogidas en el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo n.º 1192¹⁰ (en adelante "TUO del DL n.º 1192"); asimismo, es conveniente precisar que aún se encuentra parcialmente vigente el Decreto Supremo n.º 011-2013-VIVIENDA "reglamento de los procedimientos especiales de saneamiento físico-legal y reglas para la inscripción de transferencias y modificaciones físicas de predios sujetos a trato directo o expropiación y aprueba otras disposiciones"¹¹ (en adelante "el Decreto Supremo"); aunado a ello, la Directiva sobre inscripción y transferencia de predios estatales requeridos para la ejecución de obras de infraestructura en el marco del Decreto Legislativo n.º 1192¹², modificada por la Resolución n.º 032-2016-SBN¹³ (en adelante "la Directiva"), constituyen la normativa especial aplicable al presente procedimiento administrativo;

4. Que, asimismo, el artículo 3º del Decreto Legislativo n.º 1280, modificado por Decreto Legislativo n.º 1357, dispuso declarar de necesidad pública e interés nacional la gestión y prestación de los servicios de saneamiento, comprendida por los predios y/o infraestructuras de todos los sistemas y procesos que integran los servicios de saneamiento, ejecutados o que vayan a ejecutarse; con el propósito de promover el acceso universal de la población a los servicios de saneamiento sostenibles y de calidad, proteger su salud y el ambiente;

5. Que, de la normativa especial antes descrita, se advierte que la finalidad de los procedimientos administrativos derivados, concretamente del artículo 41º del TUO del DL n.º 1192, deben ser simplificados y dinámicos, en la medida que la SBN, como representante del Estado, únicamente se sustituye en lugar del titular registral a efectos de efectivizar la transferencia o cualquier otro derecho real en favor del titular del proyecto; sustentándose dicho procedimiento en el **plan de saneamiento físico y legal** elaborado por el titular del proyecto, bajo responsabilidad;

Respecto de la primera inscripción de dominio de "el predio"

6. Que, mediante Oficio n.º 107-2020-EPS GRAU S.A. – 190-100 presentado el 27 de enero de 2020 (folio 1), "el administrado", solicitó la primera inscripción de dominio respecto de un área de 2 375,70 m², ubicada en el distrito de Colán, provincia de Paita y departamento de Piura, a favor de la Entidad Prestadora de Servicios de Saneamiento Grau S. A. – EPS GRAU S.A., sustentando su pedido en la normativa especial descrita en el tercer, cuarto y quinto considerando de la presente resolución y adjuntando el Plan de saneamiento físico legal (folio 6 y 7);

7. Que, en ese sentido, de acuerdo con la finalidad del presente procedimiento administrativo, esta Subdirección procedió con la **calificación atenuada** de la solicitud presentada por "el administrado", con la finalidad de verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos por el numeral 5.3.3) de la "la Directiva"¹⁴;

6 Aprobada por Decreto Legislativo n.º 1192, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 23 de agosto de 2015.

7 Publicada en el diario oficial "El Peruano", el 23 de septiembre de 2015.

8 Publicada en el diario oficial "El Peruano", el 6 de enero de 2017.

9 Publicada en el diario oficial "El Peruano", el 23 de julio de 2018.

10 Aprobado por Decreto Supremo n.º 011-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 12 de marzo de 2019.

11 Aprobado por Decreto Supremo n.º 011-2013-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 23 de septiembre de 2013.

12 Aprobado por Resolución n.º 079-2015-SBN, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 15 de diciembre de 2015, que aprueba la Directiva n.º 004-2015/SBN.

13 Publicada en el diario oficial "El Peruano", el 3 de abril de 2016.

14 Numeral 5.3.3) de la "Directiva n.º 004-2015/SBN", El Plan de saneamiento físico y legal del predio estatal, el cual estará visado por los profesionales designados por el titular del proyecto, identificará el área total y el área afectada de cada predio, conteniendo como mínimo: el informe técnico legal en donde se precise ubicación, zonificación, linderos, ocupación, edificaciones, inscripciones, posesionarios, área afectada en relación al área total del proyecto, resumen de las obras que se van a ejecutar en el predio materia de la solicitud, así como la existencia de cargas, tales como procesos judiciales.





RESOLUCIÓN N° 0308-2020/SBN-DGPE-SDAPE

emitiéndose el Informe Preliminar n.° 00146-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 4 de febrero de 2020 (folios 29 y 30), a través del cual advirtió la existencia de superposición entre el área solicitada y la Comunidad Campesina San Lucas de Colán, así como, con la Unidad Catastral n.° 50189, lo que se comunicó a "el administrado" mediante Oficio n.° 1080-2020/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 18 de febrero de 2020 (folio 31);

8. Que, sin perjuicio de lo antes señalado, "el administrado" presentó Certificado de Búsqueda Catastral del 13 de enero de 2020 (folios 8 y 9), elaborado en base al Informe Técnico n.° 000242-2020-Z.R.N.°I-SEDE-PIURA/UREG/CAT, mediante el cual la Oficina Registral de Piura informó que "el predio" se ubica en zona donde no se cuenta con antecedente gráfico registral;

9. Que, mediante Oficio n.° 304-2020-EPS GRAU S.A. – UGP-100 presentado el 2 de marzo de 2020 (folios 32 al 34), "el administrado" subsanó lo advertido en el séptimo considerando de la presente resolución, modificando para este efecto su solicitud de primera inscripción de dominio al redimensionar el área solicitada a 2 324,27 m² y presentando la documentación sustentatoria correspondiente, que entre otros documentos, consta del plano perimétrico-ubicación, memoria descriptiva de la mencionada área y plano de localización (folios 52 al 56). En ese sentido, se procedió con la **calificación atenuada** de lo solicitado, a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos en el numeral 5.3.3 de la "la Directiva"; emitiéndose el Informe Preliminar n.° 00409-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de marzo de 2020 (folios 83 y 84) mediante el cual se concluyó que la documentación presentada por "el administrado" cumple con subsanar las observaciones advertidas, evitándose así la existencia de superposiciones;

10. Que, es importante precisar que, de la revisión del Plan de saneamiento físico legal de "el predio" y anexos (folios 6 y 7) y del Oficio n.° 304-2020-EPS GRAU S.A. – UGP-100 (folio 32), se advierte que "el administrado" declaró que "el predio" no cuenta con antecedente gráfico registral. Asimismo, del Informe de inspección técnica y fotografías (folios 37 al 43), se tiene que "el predio" es rústico y a la fecha de la inspección se encontraba desocupado;

11. Que, en ese contexto, se debe tener en cuenta lo señalado en el tercer párrafo del artículo 3° de "el Decreto Supremo", concordante con el numeral 5.4 de

patrimonio cultural, concesiones, derecho de superficie, gravámenes, ocupaciones, superposiciones o duplicidades de partidas, reservas naturales, entre otros, el cual estará sustentado con los documentos siguientes:

a) Partida Registral y títulos archivados, de encontrarse inscrito el predio, o Certificado de Búsqueda Catastral, expedido por SUNARP, en caso de no encontrarse inscrito, conforme al área solicitada. Dichos documentos serán de una antigüedad no mayor a seis (6) meses.

b) Informe de Inspección técnica.

c) Plano perimétrico y de ubicación del terreno en coordenadas UTM en sistema WGS 84, a escala 1/5000 o múltiplo apropiado, en formato digital y papel, con la indicación del área, linderos, ángulos y medidas perimétricas, autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado y suscrito por verificador catastral, en dos (2) juegos (*).

d) Memoria Descriptiva, en la que se indique el área, los linderos y medidas perimétricas y la zonificación, autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado y suscrito por verificador catastral, en dos (2) juegos.

e) Fotografías actuales del predio.



“la Directiva”, los cuales establecen que la información y documentación que el solicitante presente y la que consigne en el plan de saneamiento físico y legal, al cual se refiere la presente directiva, **adquieren la calidad de declaración jurada**. Asimismo, el numeral 6.1.2 de la citada Directiva, señala que, la documentación que sustenta la emisión de la resolución, son **los documentos proporcionados por el solicitante**; precisándose además que, no es necesario ni obligatorio el cumplimiento de otros requisitos por parte de la SBN, tales como la inspección técnica del predio, obtención del certificado de parámetros urbanísticos o de zonificación y vías;

12. Que, el artículo 5 de “el Decreto Supremo”, establece que, en el caso de **predios no inscritos de propiedad estatal**, la SBN realizará la primera inscripción de dominio **a favor del titular del proyecto**; disposición legal que es concordante con lo prescrito por el numeral 6.1.1 de “la Directiva”;

13. Que, en atención a lo expuesto, corresponde a esta Subdirección, disponer la primera inscripción de dominio de “el predio” a favor de “el administrado” con la finalidad de ser destinado a la ejecución al proyecto denominado: “Agua, Saneamiento y Manejo del Recurso Hídrico para Piura”, tal y como se señala en los documentos técnicos (Plano Perimétrico – Ubicación, Memoria Descriptiva y Plano de Localización) suscritos y autorizados por el verificador catastral Ingeniero Luis Alberto Flores Zamora (folios 52 al 56);

De conformidad con lo dispuesto en “la Ley”, el “Reglamento de la Ley n° 29151”, el “ROF de la SBN”, el “TUO del DL n.° 1192”, “el Decreto Supremo”, “la Directiva”, Resolución n.° 0023-2020/SBN del 10 de marzo de 2020 y el Informe Técnico Legal n.° 0386-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de marzo de 2020 (folios 87 al 89);

SE RESUELVE:

PRIMERO: DISPONER la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** en el marco del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo n.° 1192 del terreno rústico de 2 324,27 m², ubicado en el distrito de Colán, provincia de Paita y departamento de Piura, a favor de la **ENTIDAD PRESTADORA DE SERVICIOS DE SANEAMIENTO GRAU S. A. – EPS GRAU S.A.** con la finalidad de destinarlo al proyecto denominado: “Agua, Saneamiento y Manejo del Recurso Hídrico para Piura”.

SEGUNDO: REMITIR copia autenticada de la presente resolución y la documentación técnica que la sustenta, a la Zona Registral n.° I – Oficina Registral de Piura de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, para la inscripción correspondiente.

Regístrese, notifíquese y publíquese. -




Ing. FERNANDO JAVIER LUYO ZEGARRA
Subdirector (a) de Administración del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES