




RESOLUCIÓN N° 856-2019/SBN-DGPE-SDDI


San Isidro, 17 de septiembre de 2019

VISTO:




El Expediente N° 385-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ENTIDAD PRESTADORA DE SERVICIOS DE SANEAMIENTO GRAU S.A.**, representada por su Gerente General Roberto Carlos Sandoval Maza, mediante la cual solicita la independización y **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO EN MÉRITO AL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, del área de 1 517,13 m² que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en la Urbanización Bancaria II Etapa, distrito, provincia y departamento de Piura, inscrito en la Partida Registral N° 00012088 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura de la Zona Registral N° I - Sede Piura, con CUS N° 132518, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:



1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA1 (en adelante "TUO Ley N° 29151"), el Reglamento de la Ley N° 29151 aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración están a su cargo y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.



2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante Oficio N° 665-2019-EPS GRAU S.A.-30-370-100, presentado el 12 de abril de 2019 [(S.I. N° 12486-2019) fojas 01], la Entidad Prestadora de Servicios de Saneamiento Grau S.A., representada por su Gerente General Roberto Carlos Sandoval Maza (en adelante "EPS GRAU") solicitó la independización y transferencia de "el predio"

¹ Se sistematizaron las siguientes normas: Ley N° 30047, Ley N° 30230, Decreto Legislativo N° 1358 y Decreto Legislativo N° 1439.

en mérito al Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192², Ley Marco de Adquisición y Expropiación de Inmuebles de Propiedad del Estado, Liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2019-VIVIENDA (en adelante el "TUO del Decreto Legislativo N° 1192"), con la finalidad de ser destinado a la construcción del Reservorio (Tanque Elevado) denominado REP 08 como parte de la ejecución del proyecto denominado: **"Ampliación y mejoramiento del sistema de producción, almacenamiento y distribución primaria de agua potable de los distritos de Piura y Castilla, provincia y departamento de Piura"** (en adelante "el proyecto"). Para tal efecto presentó, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple de Certificado de Búsqueda Catastral, con Publicidad N° 7625538 (fojas 4 a 6); **b)** Plan de Saneamiento físico y legal (fojas 26 a 32); **c)** copia simple de la Partida Registral N° 00012088 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura (fojas 34 a 62); **d)** copia simple de Ficha técnica (fojas 64 a 65); **e)** Plano de ubicación y localización – Área matriz N°1, Plano perimétrico de Plano matriz N° 1, Plano perimétrico – Área REP-08 N° 1; Plano diagnóstico y ubicación – Área REP.8 N° 1, memoria descriptiva – Predio matriz-PE. N° 00012088 y memoria descriptiva – Área REP – 08 (fojas 67 a 76); y, **e)** fotografías (fojas 78).

4. Que, el numeral 41.1 del artículo 41° del "TUO del Decreto Legislativo N° 1192", establece que **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.

5. Que, en este orden de ideas, el procedimiento administrativo regulado en el "TUO del Decreto Legislativo N° 1192" constituye un procedimiento automático, en el que ha de verificarse que el proyecto en el que se sustenta el pedido de transferencia del predio estatal, sea de obras de infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, el cual ha sido desarrollado en la Directiva N° 004-2015/SBN, denominada "Directiva para la Inscripción y Transferencia de predios estatales requeridos para la ejecución de obras de infraestructura en el marco del Decreto Legislativo N° 1192", aprobada mediante la Resolución N° 079-2015/SBN del 14 de diciembre de 2015 (en adelante "Directiva N° 004-2015/SBN").

6. Que, el numeral 6.2) de la "Directiva N° 004-2015/SBN" establece que el procedimiento de transferencia se efectúa sobre la base de la información brindada por el solicitante, no siendo 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.

7. Que, el numeral 5.4) de la "Directiva N° 004-2015/SBN" establece que la información y documentación que el solicitante presente y la que consigne en el Plan de saneamiento físico y legal, adquieren la calidad de Declaración Jurada.

8. Que, de las disposiciones legales anteriormente glosadas, se advierte que la finalidad del procedimiento es que éste sea dinámico y simplificado, en la medida que la SBN, como representante del Estado, únicamente se sustituirá en lugar del titular registral para efectivizar la transferencia del predio identificado por el titular del proyecto, con el sustento elaborado por este en el respectivo Plan de saneamiento físico y legal, bajo su plena responsabilidad.

² Se sistematizaron las siguientes normas: Decreto Legislativo N° 1210, Decreto Legislativo N° 1330 y Decreto Legislativo N° 1366.



RESOLUCIÓN N° 856-2019/SBN-DGPE-SDDI

9. Que, de otro lado, es oportuno acotar que la Décimo Novena Disposición Complementaria Final del "TUO del Decreto Legislativo N° 1192" dispone que la solicitud de transferencia de propiedad 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 (en adelante "Decreto Legislativo N° 1280"), siempre que se encuentren en administración y/u operación por dichas empresas para la prestación de los servicios de saneamiento.

10. Que, al respecto, en el presente caso, se advierte que la "EPS GRAU" es una empresa municipal de derecho privado, cuyo objeto social es la prestación de los servicios de producción y distribución de agua potable, recolección, tratamiento y disposición del alcantarillado sanitario y pluvial y, el servicio de disposición sanitaria de excretas, sistema de letrinas y fosas sépticas. Y se encuentra conformada por cinco municipalidades provinciales (Piura, Sullana, Talara, Paita, Chulucanas-Morropón) y veinte distritales (Castilla, Catacaos, Las Lomas, Morropón, Pueblo Nuevo de Colán, El Arenal, La Huaca, Amotape, Tamarindo, Vichayal, Bellavista, Marcavelica, Salitral, Querecotillo, Lancones, Lobitos, La Brea, El Alto, Máncora y los Órganos) comprendidas dentro del departamento de Piura, donde la Entidad ejerce su jurisdicción.

11. Que, al respecto, se ha declarado 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, de conformidad con el numeral 3.1) del artículo 3° del "Decreto Legislativo N° 1280". En consecuencia, se concluye que "el proyecto" a ejecutarse es considerado como de necesidad pública e interés nacional.

12. Que, mediante Oficio N° 1489-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de abril de 2019 (fojas 85), se solicitó a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante "SUNARP"), la anotación preventiva del inicio del procedimiento de transferencia de "el predio" a favor de la "EPS GRAU", en la Partida Registral N° 00012088 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura de la Zona Registral N° I - Sede Piura, en atención al numeral 41.2) del artículo 41° del "TUO del Decreto Legislativo N° 1192".

13. Que, revisada la documentación presentada por la "EPS GRAU", el Plan de saneamiento físico y legal e Inspección técnica realizada por dicha entidad se ha determinado respecto a "el predio", que: i) forma parte de un área de mayor extensión ubicado en la urbanización Bancaria, III Etapa, distrito, provincia y departamento de Piura;



ii) será destinado a la construcción del Reservorio (Tanque Elevado) denominado REP 08 como parte de la ejecución de “el proyecto”; iii) respecto a la ubicación del predio, no se señala el nombre de la calle, número, manzana, lote, de acuerdo a la habilitación urbana aprobada por el municipio; iv) según la página WEB de la Municipalidad Provincial de Piura, “el predio” tiene la zonificación: Otros Usos; v) en el Plan de saneamiento físico y legal se señala como propietario al Concejo Provincial de Piura; sin embargo, según el asiento C.2 de la Partida Registral N° 00012088 se anota como último titular registral a la Cooperativa de Vivienda de Empleados Bancarios Piura II Etapa; vi) el CD presenta fallas; vii) no se presenta la resolución ni el plano con los que se aprobó la lotización de la Cooperativa de Vivienda de Empleados Bancarios Piura II Etapa; y, viii) se encuentra desocupado y no recaen cargas ni gravámenes.

14. Que, mediante Oficio N° 1880-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de junio de 2019 (fojas 100) se comunicó a la “EPS GRAU” sobre las observaciones señaladas en los numerales iii), vi), v), vi) y vii) del considerando precedente, por lo que en atención a ello, mediante el Oficio N° 117-2019-EPS GRAU S.A.-30-370 presentado el 18 de julio de 2019 [(S.I. N° 24239-2019) fojas 101], la “EPS GRAU” presentó los documentos siguientes: a) copia simple de la Carta N° 218-2019/CONSORCIO PTAP CURUMUY del 17 de julio de 2019 (fojas 102 a 103); b) copia simple del Plano de Replanteo de Lotización, Código N° U-4 16 (fojas 109); c) copia simple de la Resolución de Alcaldía N° 1298-89-A/CPP.- del 06 de octubre de 1989 (fojas 111 a 112); d) copia simple de títulos archivados (fojas 114 a 135); e) copia simple de la Partida Registral N° 00012088 (fojas 138 a 166); f) Plan de saneamiento físico y legal (fojas 167 a 174); g) memoria descriptiva del área REP – 08, Plano perimétrico REP – 08, Plano diagnóstico y ubicación del área REP – 08 (176 a 177 y 179 a 180); y, h) Un CD (fojas 181).

15. Que, según la nueva documentación presentada por la “EPS GRAU”, se concluye respecto a “el predio”, que: i) “forma parte del predio de mayor extensión ubicado en la Urbanización Bancaria II Etapa, distrito, provincia y departamento de Piura, inscrito a favor de la Cooperativa de Vivienda de Empleados Bancarios Piura II Etapa, en la Partida Registral N° 00012088 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura de la Zona Registral N° I - Sede Piura; ii) se encuentra formando parte del área de mayor extensión destinada a Servicios Públicos Complementarios (Otros Fines), según la Resolución de Alcaldía N° 1298-89-A/CPP del 6 de octubre de 1989, emitida por el Concejo Provincial de Piura que corre inscrita en el asiento 11, fojas 288 del Registro de Propiedad Inmueble de Piura, por lo que constituye un bien de dominio público del Estado; iii) no cuenta con números de lote ni manzana.

16. Que, esta Superintendencia cuenta con el marco normativo habilitante, en virtud del numeral 41.1) del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, para transferir el dominio a título gratuito de un predio estatal que ostenta la calidad de dominio público o dominio privado para la ejecución de obras de infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura; por lo que corresponde aprobar la transferencia de “el predio” a favor de “EPS GRAU”, reasignándose su uso para que sea destinado a la construcción del Reservorio (Tanque Elevado) denominado REP 08, requerida para la ejecución del proyecto denominado: **“Ampliación y mejoramiento del sistema de producción, almacenamiento y distribución primaria de agua potable de los distritos de Piura y Castilla, provincia y departamento de Piura”**.

17. Que, toda vez que se ha determinado que “el predio” forma parte de otro de mayor extensión, corresponde independizarlo de la Partida Registral N° 00012088 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, conforme a la documentación técnica remitida por la “EPS GRAU”.





RESOLUCIÓN N° 856-2019/SBN-DGPE-SDDI

18. Que, la "SUNARP" queda obligada a registrar, libre de pago de derechos, los inmuebles y/o edificaciones a nombre del sector, gobierno regional o local al cual le pertenece el proyecto con la sola presentación de la solicitud correspondiente acompañada de la resolución de la SBN, esto de conformidad con el numeral 3) del artículo 41° del "TUO del Decreto Legislativo N° 1192".

19. Que, solo para efectos registrales, a pesar de tratarse de una transferencia de dominio a título gratuito, se fija en S/ 1.00 (uno con 00/100 soles) el valor unitario del inmueble materia de transferencia.

De conformidad con lo establecido en el "TUO del Decreto Legislativo N° 1192", el "TUO de la Ley N° 29151, "el Reglamento", el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG y el Informe Técnico Legal N° 1057-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de setiembre de 2019;

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DISPONER la INDEPENDIZACIÓN del área de 1 517,13 m² que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en la Urbanización Bancaria II Etapa, distrito, provincia y departamento de Piura, inscrito en la Partida Registral N° 00012088 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura de la Zona Registral N° I - Sede Piura, con CUS N° 132518, según la documentación técnica brindada por el titular del proyecto que sustenta la presente resolución.

Artículo 2°.- APROBAR la TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO EN MÉRITO AL "TUO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192" del predio descrito en el artículo 1° de la presente resolución, a favor de la **ENTIDAD PRESTADORA DE SERVICIOS DE SANEAMIENTO GRAU S.A.**, con la finalidad que se destine a la ejecución del proyecto denominado: **"Ampliación y mejoramiento del sistema de producción, almacenamiento y distribución primaria de agua potable de los distritos de Piura y Castilla, provincia y departamento de Piura"**.

Artículo 3°.- El Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura de la Zona Registral N° I - Sede Piura de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, procederá a inscribir lo resuelto en la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.

MPPF/reae-jecc
POI N° 20.1.2.11



Maria Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES