



**RESOLUCIÓN N° 0880-2021/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 6 de septiembre del 2021

**VISTO:**

El Expediente n.º 405-2021/SBNSDAPE, en el que se sustenta el procedimiento administrativo de **CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE DE PASO Y TRÁNSITO**, solicitado por la **EMPRESA PRESTADORA DE SERVICIOS DE SANEAMIENTO GRAU – EPS GRAU S.A.** respecto de dos predios de **1 203,92 m<sup>2</sup> y 222.22 m<sup>2</sup>** ubicados en el distrito, provincia y departamento de Piura, inscritos en la partida registral n.º 04021981 del Registro de Predios de Piura y anotado con CUS n.º 159042 (en adelante “el predio 1” y “el predio 2”, respectivamente, y conjuntamente se denominarán “los predios”); y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales responsable de normar y supervisar los actos que realizan las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, administración, disposición y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar estos 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 n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA (en adelante, “TUO de la Ley n.º 29151”) y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA;
2. Que, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 43 del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia, aprobado por Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, 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, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor; siendo que conforme a lo previsto en el literal g) del artículo 44 del citado Reglamento, es función específica de la SDAPE constituir servidumbres, cargas, gravámenes y demás derechos reales conforme a ley, así como disponer su levantamiento;

**Del procedimiento de servidumbre**

3. Que, mediante Oficio n.º 415-2021-EPS GRAU S.A.-30-370-100, signado con la Solicitud de Ingreso n.º 08015-2021 del 31 de marzo de 2021, la Empresa Prestadora de Servicios de Saneamiento Grau – EPS Grau (en adelante “la administrada”), solicitó la Constitución del Derecho de Servidumbre de Paso y Tránsito respecto de “los predios”, a fin de ejecutar el proyecto “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 el marco del “Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo n.º 1192” (en adelante “TUO del D.L. n.º 1192”). Para lo cual adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** dos (02) Planes de saneamiento físico legal (fojas 03 a 07 y 23 a 27); **b)** dos (02) memorias descriptivas (fojas 08 y 28); **c)** dos (02) informes de inspección técnica (fojas 09 y 29); **d)** dos (02) planos de ubicación y perimétricos (fojas 09 y 29); **e)** dos (02) paneles fotográficos (fojas 10 y 30); **f)** dos (02) copias simples de la partida registral n.º 04131688 (fojas 10 a 14 y 30 a 34); y, **g)** dos (02) copias simples de los títulos archivados correspondientes a la partida registral n.º 04131688 (15 a 22 y 35 a 42);

4. Que, el presente procedimiento se encuentra regulado en el artículo 41° del “TUO del D.L. n.°1192”, aprobado por Decreto Supremo n.° 015-2020-VIVIENDA, el cual regula un procedimiento administrativo automático en el que la legitimación del titular del proyecto de inversión para incoar el procedimiento, se sustenta en la verificación de que el proyecto esté destinado a la realización de una obra de infraestructura declarada de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura; siendo desarrollado en cuanto a aspectos procedimentales más específicos en la Directiva n.° 001-2021/SBN denominada “Disposiciones para la transferencia de propiedad estatal y otorgamiento de otros derechos reales en el marco del Decreto Legislativo n.° 1192”, aprobada mediante la Resolución n.° 0060-2021/SBN del 23 de julio de 2021 (en adelante “Directiva n.° 001-2021/SBN”);

5. Que, en tal sentido, el numeral 41.1 del artículo 41° del “TUO del D.L. n.°1192”, prevé que además del procedimiento de transferencia en propiedad de predios y/o edificaciones de propiedad estatal y de las empresas del Estado, requeridos para la ejecución de Obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o gran envergadura; también, puede otorgarle **otros derechos reales**, a título gratuito y automáticamente al sector, gobierno regional o gobierno local o titular del proyecto al cual pertenece el proyecto, por el solo mérito de la resolución administrativa que se emita para tal efecto;

6. Que, siendo esto así, el procedimiento de aprobación de constitución de otros derechos reales que no involucren el desplazamiento patrimonial del predio estatal, se efectúa a título gratuito y sobre la base de la información brindada por el solicitante, tanto en la documentación presentada como la consignada en el plan de saneamiento físico y legal, **adquiere calidad de declaración jurada**, no siendo necesario ni obligatorio el cumplimiento de otros requisitos por parte del solicitante ni la SBN, tales como inspección técnica del predio, obtención de Certificados de Parámetros Urbanísticos, entre otros;

7. Que, como parte del presente procedimiento de servidumbre se encuentran las etapas siguientes: i) calificación formal de la solicitud y ii) calificación sustantiva de la solicitud, conforme se desarrolla continuación;

#### **De la calificación formal de la solicitud**

8. Que, de la calificación de la solicitud presentada en su aspecto legal, se tiene lo siguiente: De conformidad con el numeral 41.1 del artículo 41 del “TUO del D.L. n.°1192” quien tiene competencia para iniciar el procedimiento de servidumbre, es el sector, gobierno regional o gobierno local o titular del proyecto al cual pertenece el proyecto, por lo que se procedió a revisar la solicitud materia de estudio a fin de determinar si se cumple con lo dispuesto en el numeral antes citado, advirtiéndose que quien peticona la servidumbre es la Empresa Prestadora de Servicios de Saneamiento Grau – Eps Grau, quien es el titular 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”, de igual manera la persona que suscribe la solicitud se encuentra legitimada conforme al Certificado de Vigencia expedido por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Piura el 27 de enero de 2021, de igual manera la solicitud submateria contiene los datos y adjunta el Plan de Saneamiento Físico y Legal de “los predios” exigidos para la tramitación del procedimiento de servidumbre;

9. Que, asimismo la solicitud y anexos presentados fueron calificados en su **aspecto técnico** a través del Informe Preliminar n.° 01071-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de abril de 2021 (fojas 43 a 47), según el cual se concluyó, entre otros, lo siguiente: **i)** de la revisión del Geocatastro y la Base única de la SBN se advierte que “los predios” se superponen sobre ámbito inscrito a favor del Proyecto Especial Chira – Piura en la partida registral n.° 04131688 del Registro de Predio de Piura anotado con CUS provisional n.° 144149; **ii)** de la revisión de la Base Gráfica Referencial de la SUNARP que obra en la SBN se advierte que “los predios” no se superponen sobre propiedad inscrita y de la consulta realizada en el portal web de la SUNARP se observa que se superponen totalmente dentro de la partida registral n.° 04131688 del Registro de Predios de Piura, asimismo, se observa que ambos predios se superponen totalmente sobre el predio inscrito en la partida registral n.° 04021981 del Registro de Predios de Piura de titularidad de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural (hoy Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego); **iii)** de la consulta de la base gráfica del SICAR – MIDAGRI se observa que “los predios” se superponen parcialmente sobre las Unidades Catastrales nros. 04802 y 04801; **iv)** de la visualización de la base gráfica del MTC se observa que “el predio 1” se superpone parcialmente sobre la vía no pavimentada PI-993; **v)** de la imagen satelital del Google Earth del 22 de marzo de 2021 se observa que “los predios” se encuentran en ámbito rural y se superponen parcialmente sobre parte de una vía vecinal que estaría sin asfaltar, además, “el predio 1” se superpondría parcialmente sobre zona de cultivos y aparentemente sobre parte de un canal de regadío; y, **vi)** de la revisión de la documentación técnica remitida se advierte que los planes de saneamiento físico legal remitidos no consignan la superposición con la partida registral n.° 04021981, el plano perimétrico correspondiente a “el predio 1” no presenta ubicación, se encuentra ilegible y no se encuentran graficadas todas la colindancias, el plano perimétrico correspondiente a “el predio 2” se encuentra ilegible, asimismo, la memoria descriptiva correspondiente a “el predio 2” no consigna su zonificación;

**10.** Que, en ese sentido, mediante Oficio n.º 03681-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de abril de 2021 (fojas 58) (en adelante “el Oficio 1”), debidamente notificado a “la administrada” por mesa de partes virtual el 04 de abril de 2021, se le informó lo advertido de la evaluación técnica descrita en el párrafo precedente y se le solicitó lo siguiente: **i)** respecto al primer y segundo ítem del considerando anterior se le solicitó a “la administrada” precisar sobre que partida registral continuaría con el procedimiento si con la partida registral n.º 04131688 o sobre la partida registral n.º 04021981, para lo cual deberá presentar el título archivado completo y legible del asiento de dominio de la partida registral con la que va a continuar el procedimiento; y, **ii)** respecto al sexto ítem del considerando anterior se le solicitó a “la administrada” presentar la documentación técnica descrita de forma legible y verificar que cumplan con los requisitos establecidos en los literales c) y d) del numeral 5.3.3 del artículo 5º de la Directiva n.º. 004-2015/SBN. Para lo cual se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de dos (2) días hábiles más a fin de que cumpla con subsanar lo advertido, bajo apercibimiento de tener por no presentada su solicitud, conforme lo establecido en el numeral 4 del artículo 143 del Decreto Legislativo n.º 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante, “TUO de la LPAG”), siendo el plazo máximo para atender “el Oficio 1” el 18 de mayo del 2021;

**11.** Que, cabe precisar que mediante Oficio n.º 551-2021-EPS GRAU S.A.-30-370-100 ingresado con S.I. n.º 12001-2021 del 13 de mayo de 2021 (fojas 60) “la administrada” solicitó ampliación de plazo a fin de subsanar las observaciones formuladas en “el Oficio”, sin embargo, con la S.I. n.º 12035-2021 del 13 de mayo de 2021, absuelve las observaciones señaladas, por lo que no correspondía otorgarle la ampliación de plazo solicitada;

**12.** Que, dentro del plazo otorgado “la administrada” presentó el Oficio n.º 553-2021-EPS GRAU S.A.-30-370-100 presentada el 13 de mayo de 2021 (12035-2021) (fojas 92), a través del cual absuelve las observaciones planteadas en “el Oficio 1” adjuntando la siguiente documentación: **a)** dos (02) Planes de saneamiento físico legal (fojas 109 a 113 y 129 a 133); **b)** dos (02) memorias descriptivas (fojas 114 y 134); **c)** dos (02) informes de inspección técnica (fojas 115 y 135); **d)** dos (02) planos de ubicación y perimétricos (fojas 115, 116, 135 y 136); **e)** dos (02) paneles fotográficos (fojas 116 y 136); **f)** dos (02) copias simples de la partida registral n.º 04131688 (fojas 117 a 121 y 137 a 141); y, **g)** dos (02) copias simples de los títulos archivados correspondientes a la partida registral n.º 04131688 (fojas 121 a 128y 141 a 148);

**13.** Que, sobre lo anterior, se procedió a la evaluación técnica de la documentación presentada por “la administrada”, emitiéndose el Informe Preliminar n.º 01486-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de mayo de 2021 (fojas 149), a través del cual se determinó que “la administrada” ha cumplido con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio 1”, conforme el siguiente detalle: **i)** se continuará el presente procedimiento sobre la partida registral n. **04131688** del Registro de Predios de Piura, puesto que así lo ha indicado “la administrada”; y, **ii)** respecto a los documentos técnicos presentados, se advierte que ha cumplido con presentarlos de forma legible y con los requisitos establecidos en los literales c) y d) del numeral 5.3.3 del artículo 5º de la Directiva n.º. 004-2015/SBN;

**14.** Que, sobre lo anterior, de la revisión de la partida registral n.º **04131688** se advierte que esta se encuentra cerrada en la medida que se ha independizado toda el área a favor del Proyecto Especial Chira – Piura en las Fichas nros. 13246, 13245 de Paita, Fichas nros. 34422, 34419 de Piura y Fichas nros. 17525, 17631, 17632, 17633 y 17634 de Sullana, por lo que, mediante Oficio n.º 05250-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de junio de 2021 (fojas 150) (en adelante “el Oficio 2”), debidamente notificado a “la administrada” por mesa de partes virtual el 25 de junio de 2021, se le informó lo advertido por esta Subdirección a fin de que emita su pronunciamiento al respecto, y se le recomendó solicitar un Certificado de Búsqueda Catastral a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP y remitirlo, con la finalidad de determinar con exactitud la titularidad de “los predios”, asimismo, de corresponder, debería adecuar los documentos presentados a fin de continuar con el presente procedimiento. Para lo cual se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de dos (2) días hábiles más a fin de que cumpla con subsanar lo advertido, bajo apercibimiento de tener por no presentada su solicitud, conforme lo establecido en el numeral 4 del artículo 143 del Decreto Legislativo n.º 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante, “TUO de la LPAG”), siendo el plazo máximo para atender “el Oficio 2” el 14 de julio del 2021;

15. Que, dentro del plano otorgado, “la administrada” presento el Oficio n.º 835-2021-EPS GRAU S.A.-30-370-100 ingresado con S.I. n.º 17095-2021 6 de julio de 2021 (fojas 151), a través del cual pretende absolver la observación planteada en “el Oficio 1” adjuntando la siguiente documentación: **a)** dos (02) Planes de saneamiento físico legal (fojas 154 a 158 y 178 a 182); **b)** dos (02) memorias descriptivas (fojas 159 y 183); **c)** dos (02) informes de inspección técnica (fojas 160 y 184); **d)** dos (02) paneles fotográficos (fojas 161 y 185); **e)** dos (02) planos perimétricos (fojas 162 y 186); **f)** dos (02) planos de ubicación (fojas 163 y 187); **g)** dos (02) copias simples de la partida registral n.º 04021981 (fojas 164 a 167 y 188 a 191); **h)** dos (02) copias simples de los títulos archivados correspondientes a la partida registral n.º 04021981 (fojas 168 a 177 y 192 a 201); y, **i)** formatos digitales de los planos remitidos; asimismo, señala que continuará el presente procedimiento de servidumbre respecto de “los predios” sobre la partida registral n.º **04021981** del Registro de Predios de Piura y de la revisión de la documentación remitida se advierte que ha adecuado los requisitos establecidos en el numeral 5.4.3 del artículo 5º de la “Directiva n.º 001-2021/SBN” a la partida registral n.º 04021981;

16. Que, es preciso señalar que mediante Memorando n.º 03056-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de agosto del 2021, se solicitó a la Subdirección de Registro y Catastro de esta Superintendencia la creación de los Registros CUS correspondientes a “los predios”, generándose los registros CUS n.º 159042;

17. Que, en tal contexto habiéndose calificado la solicitud en su aspecto formal, se concluye que la misma cumple tanto con los requisitos técnicos y legales que establece el numeral 5.4.3 del artículo 5º de la “Directiva n.º 001-2021/SBN”, por tal razón es admisible su tramitación;

#### **De la calificación de fondo de la solicitud**

18. Que, de conformidad con lo prescrito en el numeral 41.1 del artículo 41 del “TUO del D.L. n.º1192”, para que la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales apruebe la transferencia en propiedad o el otorgamiento a través de otro derecho real de predios, a título gratuito y automáticamente, a favor del sector, gobierno regional o gobierno local o titular del proyecto al cual pertenece el proyecto, se requiere de la concurrencia de dos presupuestos o requisitos para tal efecto, como son: **i)** Que el predio solicitado sea de propiedad estatal, de dominio público o de dominio privado o de las empresas del Estado, de derecho público o de derecho privado; y, **ii)** Que las obras de infraestructura para cuya ejecución se requiere este predio hayan sido declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura;

**18.1.** De la revisión de los planes de saneamiento físicos legales presentados por “la administrada” (fojas 154 a 158 y 178 a 182), así como los Informes Preliminares nros. 01071 y 01486-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de abril y del 24 de mayo de la presente (fojas 43 a 47 y 149), respectivamente, se tiene que “los predios” se superponen totalmente dentro de ámbito de mayor extensión inscrito en la partida registral n.º 04021981 del Registro de Predios de Piura, cuyo titular es la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural (hoy Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego - MIDAGRI), tal como se advierte de la revisión de la partida en análisis, con lo que queda acreditado que **“los predios” solicitados son de propiedad estatal;**

**18.2** En cuanto se refiere al requisito de la declaratoria de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura de las obras de infraestructura para las cuales se requiere “el predio”, cabe precisar que de acuerdo a lo previsto en el numeral 3.1 del artículo 3 del Decreto Legislativo n.º 1280, que aprueba la Ley Marco de la Gestión y Prestación de los Servicios de Saneamiento, modificado por el artículo 1 del Decreto Legislativo n.º 1357, **las obras de infraestructura para las cuales se requieren “los predios”, han sido declaradas de necesidad pública e interés nacional;**

19. Que, por lo antes glosado, se concluye en primer término que “los predios” son de propiedad estatal y susceptible o pasible de ser materia de actos de administración que no impliquen el desplazamiento de dominio, de acuerdo al criterio establecido en el Informe n.º 0063-2019/SBN-DNR-SDNC, del 19 de marzo de 2019 y el artículo 29 del Decreto Legislativo n.º 1280; y en segundo lugar, que las obras de infraestructura para las cuales son requeridos “los predios”, han sido declaradas de necesidad pública e interés nacional, conforme a lo previsto en el numeral 3.1 del artículo 3 del Decreto Legislativo n.º 1280, modificado por el artículo 1 del Decreto Legislativo n.º 1357; por lo que, en tal virtud y dándose de modo concurrente los presupuestos exigidos en el primer párrafo del numeral 41.1 del artículo 41 del “TUO del D.L. n.º1192” y la “Directiva n.º 001-2021/SBN”, se llega a determinar que “la administrada” ha cumplido con los requisitos de fondo que establece la normativa antes señalada, por ende, corresponde a esta Subdirección aprobar la Constitución del Derecho de Servidumbre de Paso y Tránsito respecto a “los predios”, a favor de “la administrada” para los fines solicitados;

**20.** Que, por otra parte, y en cuanto atañe al plazo de la presente servidumbre, debe precisarse que el numeral 41.1 del artículo 41 del “TUO del D.L. 1192”, ampliando los supuestos de transferencia de los predios requeridos para la ejecución de obras de infraestructura al “otorgamiento de otro derecho real”, no especifica ni detalla el plazo o período por el cual puede ser otorgado este otro derecho real; por lo que, en tal sentido, respecto al plazo de esta servidumbre, resulta pertinente aplicar lo previsto en las disposiciones del Código Civil vigente, teniendo por ello carácter perpetuo, conforme al artículo 1037° del Código Civil vigente;

De conformidad con lo dispuesto en Ley n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, el Reglamento de esta Ley, aprobado por Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA, el Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo n.º 1192, aprobado por Decreto Supremo n.º 011-2019-VIVIENDA, la Directiva n.º 001-2021/SBN, el Decreto Legislativo n.º 1280 modificado por el Decreto Legislativo n.º 1357, la Resolución n.º 061-2021/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 1070-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de septiembre de 2021 (fojas 202 a 205);

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.- APROBAR LA CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE DE PASO Y TRÁNSITO** a perpetuidad a favor de la Empresa Prestadora de Servicios de Saneamiento Grau – EPS Grau S.A., respecto de dos predios de **1 203,92 m<sup>2</sup> y 222.22 m<sup>2</sup>** ubicados en el distrito, provincia y departamento de Piura, inscritos a favor del Ministerio de Desarrollo Agrícola y Riego en la partida registral n.º 04021981 del Registro de Predios de Piura y anotado con CUS n.º 159042, a fin de que los destine para la ejecución del proyecto “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”, según los planos perimétricos y las memorias descriptivas que sustentan la presente resolución.

**Artículo 2°.- REMITIR** la presente resolución a la Oficina Registral de Piura de la SUNARP para los fines de su inscripción correspondiente, la misma que deberá ser efectuada libre del pago de derechos y con la sola presentación de la solicitud respectiva acompañada de esta resolución y de los planos necesarios, de acuerdo a lo estipulado en el numeral 41.3 del artículo 41 del TUO del Decreto Legislativo n.º 1192, aprobado por Decreto Supremo n.º 015-2020-VIVIENDA.

**Artículo 3°.- NOTIFICAR** la presente resolución a la Empresa Prestadora de Servicios de Saneamiento Grau – EPS Grau S.A. y al Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego para los fines correspondientes.

Regístrese, comuníquese y publíquese en el portal web de la SBN. -

**Visado por:**

**Profesional SDAPE**

**Profesional SDAPE**

**Profesional SDAPE**

**Firmado por:**

**Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal**