

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 1355-2021/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 16 de diciembre del 2021

**VISTO:**

El Expediente n.º 1300-2021/SBNSDAPE, que sustenta el **PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA LA ADECUACIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** a favor de la **ENTIDAD PRESTADORA DE SERVICIOS DE SANEAMIENTO GRAU S.A.**, respecto al predio de 900,00 m<sup>2</sup>, que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de La Brea, provincia de Talara y departamento de Piura, inscrito en la partida n.º 11023138 del Registro de Predios de Sullana, con CUS n.º 45908 (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 Estatales<sup>1</sup> (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”).

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43º y 44º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales<sup>2</sup> (en adelante “el ROF”), 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.

3. Que, mediante Memorando n.º 02999-2021/SBN-DGPE-SDS del 20 de octubre del 2021 (foja 1), la Subdirección de Supervisión (en adelante la “SDS”) remitió el Informe de Supervisión n.º 00472-2021/SBN-DGPE-SDS del 18 de octubre del 2021 (fojas 2 al 6), con el cual solicita a esta Subdirección evalúe la adecuación de la afectación en uso otorgada a favor de la **Entidad Prestadora de Servicios de Saneamiento Grau S.A.** (en adelante, “EPS Grau”) a las normas establecidas en “el Reglamento”.

4. Que, revisado los antecedentes registrales de la partida n.º 11023138 del Registro de Predios de Sullana, se advierte que en el asiento C00001, consta como titular registral de “el predio”, el Estado Peruano.

5. Que, asimismo, se advierte que “el predio” fue transferido a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, de conformidad con la Ley de Hidrocarburos n.º 26221 y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremos n.º 054-94-PCM y Acuerdo de Directorio de Petroperú n.º 062-2002-PP del 16 de mayo del 2002; por lo que, **constituye un bien de dominio privado del Estado** el cual esta

Superintendencia tiene competencia para evaluar los actos de administración;

6. Que, asimismo mediante Resolución n.º 132-2008/SBN-GO-JAD del 07 de noviembre del 2008 (en adelante “la Resolución”), emitida por la ex Jefatura de Adjudicaciones de esta Superintendencia, se resolvió afectar en uso el predio de 900,00 m<sup>2</sup>, inscrito en la Partida n.º 11023138 del Registro de Predios de Sullana a favor de “EPS Grau”, con la finalidad que se destine al funcionamiento de un reservorio elevado de agua de una capacidad de 1 000,00 m<sup>3</sup>. **Cabe indicar que en la citada resolución se consignó que el plazo sería indeterminado;**

7. Que, el procedimiento administrativo para la adecuación de afectaciones y cesiones en uso de predios estatales otorgadas antes de la vigencia de “el D.S. 007-2008-VIVIENDA”, se encuentra regulado en la Segunda Disposición Complementaria Transitoria<sup>3</sup> de “el Reglamento”, el cual dispone que “(...) Los beneficiarios de dichos actos mantienen el derecho conferido en tanto se encuentren cumpliendo la finalidad para la que se les otorgó el predio, para lo cual se adecúan, de oficio, mediante resolución aprobada por el titular o competente (...)”.

8. Que, asimismo, el citado marco legal señala que en el caso de determinarse el incumplimiento o la variación de la finalidad la entidad titular o competente procede a tramitar la extinción del acto aplicando las normas contenidas en “el Reglamento”. El beneficiario ocupante del predio puede solicitar acogerse a algunos de los actos de administración o de disposición que contempla “el Reglamento” y las Directivas emitidas en el marco del Sistema Nacional de bienes Estatales (en adelante el “SNBE”).

9. Que, en virtud a lo expuesto, se determina que la Segunda Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”, faculta y desarrolla el procedimiento para emitir resoluciones administrativas de adecuación; en tal sentido, se advierte que los presupuestos para la procedencia, o no, de la adecuación son: **a)** Se inicia de oficio; **b)** la afectación y cesión tiene que haberse otorgado antes de la vigencia del Reglamento aprobado por “el D.S. 007-2008-VIVIENDA”; y, **c)** debe verificarse el cumplimiento de la finalidad asignada al predio.

10. Que, en ese sentido, la “SDS” llevó a cabo una supervisión de acto (afectación en uso), para ello inspeccionó “el predio”, a efectos de determinar si “EPS Grau” cumple con la finalidad para el cual se le otorgó; producto de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica n.º 0467-2021/SBN-DGPE-SDS del 13 de setiembre de 2021 y el respectivo Panel Fotográfico; que sustenta a su vez el Informe de Supervisión n.º 00472-2021/SBN-DGPE-SDS del 18 de octubre del 2021 (fojas 2 al 6) en el que se concluyó que “EPS Grau” viene cumpliendo con la finalidad asignada a “el predio”; toda vez que, en la inspección técnica inopinada se verificó lo siguiente:

El terreno es de forma regular, presenta una topografía plana y se encuentra en zona de expansión urbana cuya accesibilidad es por la carretera Panamericana Norte seguida de una vía de acceso al Asentamiento Humano Felipes (vía sin asfaltar).

El predio se encuentra totalmente delimitado por un cerco vivo (arbustos) con un ingreso por el lindero este, el cual cuenta con dos palos y un cable que restringen el acceso al área materia de inspección, en cuyo interior se pudo observar la existencia de un tanque elevado de concreto (reservorio de agua) y una pequeña edificación de material noble de un piso con el uso de servicios higiénicos, ambas en regular estado de conservación, es importante indicar que en la parte alta del referido tanque elevado se puede visualizar el eslogan “EPS GRAU S.A.”

Al momento de la inspección no se ubicó a ninguna persona que nos diera razón del beneficiario del derecho, sin embargo, se realizó la consulta a algunos vecinos de la zona quienes manifestaron que quien ocupa el predio y realiza mantenimientos regulares es la empresa EPS GRAU S.A.

11. Que, adicionalmente con el Informe de Supervisión n.º 00472-2021/SBN-DGPE-SDS, la “SDS” informó que realizada la inspección técnica se dejó constancia de los hechos en el Acta de Inspección n.º 360-2021/SBN-DGPE-SDS del 02 de setiembre de 2021; poniéndose en conocimiento mediante Oficio n.º 01454-2021/SBN-DGPE-SDS del 8 de setiembre de 2021 (foja 16), notificado a “EPS Grau”, conforme a lo establecido en el inciso i) del numeral 7.2.1.4 de la Directiva de Supervisión.

<sup>3</sup> Cabe indicar que dicha disposición legal desarrolla lo dispuesto por el antiguo reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA.

12. Que, de igual forma la “SDS” señala que mediante el Memorando n.º 01467-2021/SBN-DGPE-SDS del 7 de junio de 2021, solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia que brinde información si existe en trámite algún proceso judicial sobre “el predio”. Siendo atendido con Memorando n.º 00956-2021/SBN-PP del 9 de junio de 2021; en el cual, la Procuraduría Pública señaló que no existe proceso judicial que recaiga sobre “el predio”.

13. Que, asimismo la “SDS” señaló que a través del Oficio n.º 01414-2021/SBN-DGPE-SDS del 31 de agosto de 2021, notificó a la Municipalidad Distrital de La Brea, solicitándole información respecto al cumplimiento del pago de los tributos correspondientes a “el predio”, obteniendo como respuesta la Carta n.º 161-09-2021/MDLB-GAT del 20 de setiembre del 2021, presentado con Solicitud de Ingreso n.º 24662-2021, mediante la cual informa que respecto de las deudas pendientes de “EPS Grau”, han emitido Ordenes de Pago por la falta de pago del impuesto predial de los años 2016, 2017 y 2019, así como por arbitrios municipales desde el 13 de enero de 2021; razón por la cual corresponde comunicar a “EPS Grau”, a fin de que cumpla con regularizar la situación advertida por la citada comuna; toda vez que, el artículo 164º de “el Reglamento”, señala como causal de extinción de la cesión en uso, entre otras: “(...) 8) incumplimiento reiterado del pago de los tributos que afectan al predio (...)”

14. Que, se ha verificado de acuerdo al informe de “SDS” que los derechos otorgados a “EPS Grau” bajo la institución de afectación en uso fueron aprobados con anterioridad de “el D.S. 007-2008-VIVIENDA”; asimismo, se advierte el cumplimiento de la finalidad asignada a “el predio”, razón por la cual, esta Subdirección cuenta con el marco normativo habilitante para adecuar el derecho de afectación en uso otorgada.

15. Que, en ese sentido, mediante Oficio n.º 09353-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 01 de diciembre del 2021 (en adelante “el Oficio”), notificado el 03 de diciembre del 2021, conforme consta en el cargo de “el Oficio” (fojas 19), se procedió a comunicar a “EPS Grau”, la evaluación del procedimiento administrativo para la adecuación de la afectación en uso otorgada a su favor a una cesión en uso, en mérito a lo dispuesto en “el Reglamento”.

16. Que, sin perjuicio de lo antes señalado, conforme lo establecido en el considerando décimo segundo de la presente Resolución, de la Ficha Técnica n.º 0467-2021/SBN-DGPE-SDS del 13 de setiembre de 2021 y el respectivo Panel Fotográfico; que sustenta a su vez el Informe de Supervisión n.º 00472-2021/SBN-DGPE-SDS del 18 de octubre del 2021, remitidos por la “SDS” a esta Subdirección, se concluye que “EPS Grau”, vendría cumpliendo la finalidad asignada a “el predio”, por lo que se recomienda evaluar la adecuación de la afectación en uso. Sin embargo, de acuerdo a lo regulado en el artículo 161º del Subcapítulo III, Capítulo III del Título II de “el Reglamento”, “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”.

17. Que, siguiendo lo expuesto en el considerando anterior, la cesión en uso se otorga en favor de un particular, **por lo que resulta menester precisar que, “EPS Grau” es una empresa municipal de derecho privado**; por tanto, conforme lo establecido en el literal f), artículo 8º del TUO de la Ley 29151, dentro de las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, están los gobiernos locales y sus empresas, por lo que en el presente caso en concreto se enmarcaría el otorgamiento de una afectación en uso en favor de “EPS Grau”, al conformar parte del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

### **Respecto al procedimiento de afectación en uso**

18. Que, la afectación en uso se encuentra regulada el Subcapítulo II del Capítulo III del Título II de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en su artículo 151º que “por la afectación en uso se otorga a una entidad el derecho de usar a título gratuito, un predio de dominio privado estatal, para que lo destine al uso o servicio público para el cumplimiento de sus fines institucionales. En forma excepcional, puede constituirse sobre predios 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 lo establecido en el párrafo 90.2 del artículo 90 del Reglamento, conforme a lo establecido en el párrafo 90.2 del artículo 90 de “el Reglamento”, conforme se detalla a continuación:

**18.1 “EPS Grau” es una empresa de gobiernos locales que cuenta con personería jurídica inscrita en la partida registral n.º 11003252 del Registro de Personas Jurídicas de Piura y cuenta con**

RUC n.º 20102762925, el cual se rige por la Ley n.º 27972, Ley Orgánica de Municipalidades y demás normas conexas.

**18.2** Asimismo, “el predio” inscrito en la partida n.º 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral n.º I – Sede Piura y anotado con CUS n.º 45908, constituye un **bien de dominio privado** del Estado.

**18.3** De la inspección realizada por la SDS (Ficha Técnica n.º 0467-2021/SBN-DGPE-SDS) se determinó que “EPS Grau” se encontraría cumpliendo con la finalidad de la afectación en uso otorgada, puesto que, se observó que en “el predio” se encuentra un tanque elevado de concreto (reservorio de agua) con el eslogan “EPS GRAU S.A.”; por lo que, se determinó que la finalidad otorgada sobre “el predio” no desnaturaliza ni obstaculiza el funcionamiento del uso o servicio público.

**19.** Que, en tal contexto, corresponde a esta Subdirección aprobar la conservación de la afectación en uso en favor de “EPS Grau”; toda vez, que cumple con la finalidad otorgada a “el predio”.

**20.** Que, asimismo, “EPS Grau”, tiene como obligación<sup>4</sup>: **i)** cumplir con la finalidad o uso asignado al predio; **ii)** efectuar la declaratoria de edificación de las obras que haya ejecutado para el cumplimiento de la finalidad, cuando corresponda, hasta lograr su inscripción registral en el Registro de Predios, para lo cual está facultado a suscribir los documentos necesarios para dicho efecto; **iii)** conservar diligentemente el predio, debiendo asumir los gastos de conservación, mantenimiento, de servicios y cualquier otro referido al predio; **iv)** asumir el pago de los arbitrios municipales que afectan el predio; **v)** devolver el predio con todas sus partes integrantes y accesorias, sin más desgaste que el de su uso ordinario al extinguirse el derecho otorgado por cualquier causal, conforme a lo señalado en el artículo 67º de “el Reglamento”; **vi)** efectuar la defensa y recuperación judicial y extrajudicial del predio según corresponda; **vii)** cumplir las obligaciones contempladas en la resolución que aprueba el acto de administración;

**21.** Que, cabe precisar que mediante información proporcionada por los profesionales técnicos de esta Subdirección se advierte que, revisada las bases graficas no recaen procesos judiciales respecto a “el predio”.

**22.** Que, en consecuencia, corresponde disponer la **CONSERVACIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** respecto de “el predio” en favor de “el EPS Grau” debiendo ésta dar cumplimiento estricto a sus obligaciones inherentes como administradora, efectuando para tal efecto todas las acciones pertinentes e idóneas para seguir cumpliendo con la finalidad establecida en la afectación en uso, es decir funcione un reservorio elevado de agua de una capacidad de 1 000,00 m<sup>3</sup>.

**23.** Que, asimismo, corresponde remitir una copia de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que evalúe las acciones de su competencia.

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley n.º 29151”, “el Reglamento”, “ROF de la SBN”, “la Directiva”, la Resolución n.º 005-2019/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 1552-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de diciembre del 2021.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Disponer la **CONSERVACIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** a favor de la **ENTIDAD PRESTADORA DE SERVICIOS DE SANEAMIENTO GRAU S.A.**, respecto al predio de 900,00 m<sup>2</sup>, que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de La Brea, provincia de Talara y departamento de Piura, inscrito en la partida n.º 11023138 del Registro de Predios de Sullana, con CUS n.º 45908, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO:** La **ENTIDAD PRESTADORA DE SERVICIOS DE SANEAMIENTO GRAU S.A.**, deberá cumplir con lo estipulado en el considerando vigésimo de la presente resolución; sin perjuicio de que vuelva a ser objeto de inspecciones periódicas intempestivas.

<sup>4</sup> Artículo 67º del Reglamento de la Ley N.º 29151.

**TERCERO: COMUNICAR** lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que procedan conforme a sus atribuciones.

**Comuníquese, regístrese y publíquese en la página web de la SBN.-**

**Visado por:**

**Profesional SDAPE**

**Profesional SDAPE**

**Firmado por:**

**Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal**