



RESOLUCIÓN N° 1152-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 30 de noviembre del 2022

VISTO:

El Expediente n.° 607-2021/SBNSDAPE que sustenta el procedimiento administrativo de **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO DE PREDIOS DEL ESTADO** en el marco del **TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N.° 1192**, solicitado por la **ENTIDAD PRESTADORA DE SERVICIOS GRAU S.A.**, respecto de un área de **12,23m²**, ubicada en el distrito, provincia y departamento de Piura (en adelante “el predio”), y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, 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 aprobado por Decreto Supremo n.° 019-2019/VIVIENDA (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado con Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);

2. Que, de conformidad con el 49° y 50° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución n.° 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, con el cual se aprueba Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales 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;

3. Que, mediante Oficio n.° 651-2021-EPS GRAU S.A.-30-370-100 (S.I. n.° 12884-2021) presentado el 21 de mayo de 2021 a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, la **ENTIDAD PRESTADORA DE SERVICIOS GRAU S.A.** (en adelante “el administrado”), representado por el Gerente General, Roberto Carlos Sandoval Maza, solicitó la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO DE PREDIOS DEL ESTADO EN EL MARCO DEL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N.° 1192** respecto de un área de **12,23 m²** ubicada en el distrito, provincia y departamento de Piura con la finalidad de ser destinada al 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". Para lo cual adjunto, entre otros, la siguiente documentación: **a)** Plan de saneamiento físico y legal; **b)** Formato de Informe de inspección técnica; **c)** Panel fotográfico; **d)** Certificado de Búsqueda Catastral del 11 enero de 2021, expedido por la Oficina Registral n.º I – Sede Piura; Oficina Registral de Piura; **e)** Plano Perimétrico y Plano de localización y, **e)** Memoria Descriptiva;

4. Que, mediante la Ley n.º 30025¹ – “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 infraestructura”, derogada parcialmente (a excepción de su Quinta Disposición Complementaria Final) por el Decreto Legislativo n.º 1192 – “Decreto Legislativo que aprueba 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 infraestructura”² y sus modificaciones (Decreto Legislativo n.º 1210³, Decreto Legislativo n.º 1330⁴, Decreto Legislativo n.º 1366⁵), 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 1192, aprobado por el Decreto Supremo n.º 015-2020-VIVIENDA⁶ (en adelante “TUO del DL n. 1192”); asimismo, es conveniente precisar que aún se encuentra parcialmente vigente el Decreto Supremo n.º 011-2013-VIVIENDA⁷ “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”; siendo que las normas antes descritas son aplicables al presente procedimiento administrativo;

5. Que, aunado ello, el citado procedimiento ha sido desarrollado en la Directiva n.º 001-2021/SBN, denominada “Disposiciones para la transferencia de propiedad estatal y otorgamiento de otros derechos reales en el marco del Decreto Legislativo n.º 1192”, aprobada mediante la Resolución n.º 0060-2021/SBN⁸ (en adelante “la Directiva”);

6. 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;

7. 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** el cual ostenta la calidad de **declaración jurada** y es elaborado por el titular del proyecto, bajo responsabilidad;

8. 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 5.4.3 de “la Directiva”, emitiéndose el Informe Preliminar n.º 01610-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de junio de 2021;

¹ Publicada en el Diario Oficial “El Peruano” el 22 de mayo de 2013.

² El Decreto Legislativo N° 1192 se publicó en el Diario Oficial “El Peruano” el 23 de agosto de 2015.

³ Publicado en el Diario Oficial “El Peruano” el 23 de septiembre de 2015.

⁴ Publicado en el Diario Oficial “El Peruano” el 6 de enero de 2017.

⁵ Publicado en el Diario Oficial “El Peruano” el 23 de julio de 2018.

⁶ Publicado en el Diario Oficial “El Peruano” el 26 de octubre de 2020.

⁷ Publicado en el Diario Oficial “El Peruano” el 23 de septiembre de 2013.

⁸ Publicada en el Diario Oficial “El Peruano” el 26 de julio de 2021.

9. Que, en ese sentido, mediante Oficio n.º 05951-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de julio del 2021 (en adelante “el Oficio”) debidamente notificado a “el administrado” mediante mesa de partes virtual (mesadepartevirtual@epsgrau.com.pe) el 15 de julio de 2021 con código de registro n.º 2827-2021, se solicitó al administrado subsane y/o aclare la información que a continuación se detalla, para lo cual se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles, conforme lo establecido en el numeral 4 del artículo 143º del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de la Ley n.º 27444, bajo apercibimiento de tener por no presentada su solicitud, siendo el plazo máximo para atender “el Oficio” el 02 de agosto del 2021;

- 9.1 Se advirtió que el plan de saneamiento físico y legal se encontró firmado únicamente por el abogado Javier Flores Valverde (profesional legal) sin embargo, se observó que faltaba la firma del profesional técnico (Ingeniero o arquitecto); en ese sentido, se solicitó presentar el Plan de Saneamiento Físico y Legal debidamente visado en todas las hojas por los profesionales designados por el titular del proyecto.
- 9.2 Se advirtió que el informe de Inspección Técnica presentado, no contaba con la firma del ingeniero o verificador catastral; asimismo, no se indicó la fecha exacta de la inspección; en ese sentido se solicitó presentar el Informe de Inspección técnica debidamente suscrito por el profesional correspondiente; debiendo señalar la fecha en la que se realizó la inspección y la fecha en que fue tomada la fotografía presentada, a efectos de determinar si es actual conforme a lo establecido en el literal e) del numeral 5.3.3 de “la Directiva”
- 9.3 Se advirtió que la dirección señalada en el Informe de Inspección técnica no coincide con la dirección señalada en el plan de saneamiento físico y legal y memoria descriptiva; en ese sentido, se solicitó indicar la dirección correcta en los documentos antes mencionados, la cual debe coincidir.
- 9.4 De la consulta realizada al Geoportal de SUNARP, se verificó que “el predio” recae totalmente sobre la Partida n.º 04106431; en ese sentido, se solicitó aclarar este punto, dado que de no descartar la superposición antes señalada no se podría continuar con el presente procedimiento administrativo.
- 9.5 Según el IGN “el predio”, se superpone con berma central de la vía de la Av. Circunvalación, por lo cual se solicitó aclarar y señalar la información correspondiente en su Plan de Saneamiento Físico y Legal.
- 9.6 Se advirtió que en el Plan de Saneamiento Físico y Legal no se indicó la existencia o no de poseionarios; en ese sentido, se solicitó señalar dicha información en el Plan de Saneamiento Físico y Legal;
- 9.7 Se advirtió que el lindero Sur descrito en el Informe de Inspección Técnica no coincide con lo descrito en el Plan de Saneamiento Físico y Legal, por lo que se solicitó corregir y presentar el informe de inspección técnica indicando los linderos correctos de “el predio”.
- 9.8 El Plano Perimétrico no presenta las colindancias, se solicitó presentar el Plano Perimétrico señalando las colindancias correspondientes.
- 9.9 El lindero Sur descrito en la memoria descriptiva no coincide con lo descrito en el Plan de Saneamiento; por lo que se solicitó presentar la memoria descriptiva indicando los linderos correctos de “el predio”.
- 9.10 Se advirtió que en el numeral 3 de la memoria descriptiva, se indicó como ubicación de “el predio”: Av. Don Bosco, cruce con calle Japón; sin embargo, en el numeral 4 indicó que “el predio” se ubica en la Av. Don Bosco, cerca al cruce con calle Japón, por lo que se solicitó corregir la ubicación de “el predio”, la cual debe coincidir en toda la documentación presentada.
- 9.11 Se advirtió que, en el Certificado de Búsqueda Catastral presentado, indica que según los

límites distritales “el predio” se ubica en el distrito de 26 de octubre; por lo cual se procedió a revisar la base temática de PCM (límites territoriales), verificándose que efectivamente “el predio” recae en el distrito de 26 de octubre; en este sentido se le solicitó “al administrado” corregir toda la documentación presentada, tanto técnica como legal indicando el distrito correcto de “el predio”.

9.12 Se advirtió que en la solicitud presentada y en Plan de Saneamiento Físico y Legal se indica que el nombre del Proyecto es: “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 – Código SNIP n.º 291420”; sin embargo en el Plano Perimétrico y de Ubicación se indicó que el proyecto se denomina: “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 ese sentido se solicitó, indicar el nombre correcto del proyecto.

10. Que, mediante Oficio n.º 890-2021-EPS GRAU S.A.30-370-100, presentado el 26 de julio de 2021 (S. I. n.º 19220-2021) “el administrado” solicitó ampliación de plazo por diez (10) días hábiles adicionales, para subsanar observaciones formuladas en “el Oficio”; en tal sentido, habiéndose determinado que “el administrado” presentó su requerimiento dentro del plazo otorgado, esta Subdirección a través del Oficio n.º 06794-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de agosto de 2021, debidamente notificado a través de la mesa de partes virtual (mesadepartevirtual@epsgrau.com.pe) conforme el registro n.º 3184-2021, de fecha 12 de agosto de 2021; procedió a otorgarle la ampliación de plazo solicitada, siendo el plazo máximo para atender “el Oficio” el 26 de agosto del 2022;

11. Cabe precisar que mediante Oficio n.º 06855-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de agosto del 2021, se aclaró a “el administrado” que por error material en el Oficio n.º 06794-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de agosto de 2021, se consignó en la referencia d) el Oficio n.º 05751-2021/SBN-DGPE-SDAPE, siendo lo correcto el Oficio n.º 05951-2021/SBN-DGPE-SDAPE, el mismo que fue notificado a través de la mesa de partes virtual, (mesadepartevirtual@epsgrau.com.pe) conforme el registro n.º 3184-2021 con fecha 12 de agosto del 2021;

12. Que, dentro del término del plazo otorgado, mediante el Oficio n.º 979-2021-EPS GRAU S.A.-30-370-100 (S.I. n.º 22370-2021), recepcionado con fecha 26 de agosto de 2021, “el administrado” presentó la siguiente información: **a)** Carta n.º 214-2021/CONSORCIO PTAP CURUMUY; **b)** plan de saneamiento físico legal; **c)** memoria descriptiva, **d)** informe de inspección técnica; **e)** panel fotográfico; **f)** certificado de búsqueda catastral; y Resolución de Alcaldía n.º 0752-2019-A/MPP;

13. Que, mediante Informe Preliminar n.º 02765-2021/SBN-DGPE-SDAPE, de fecha 04 de octubre de 2022, se procedió a evaluar la documentación técnica presentada a fin de verificar si ha cumplido con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”;

14. Que, de la revisión del informe preliminar y del Oficio n.º 979-2021- EPS GRAU S.A.30-370-100 (S.I. n.º 22370-2022) se advierte lo siguiente:

14.1 Respecto a la observación señalada en el numeral 9.1 del considerando noveno de la presente resolución se advierte que “el administrado” presentó el Plan de Saneamiento con los vistos de los profesionales a cargo; **en consecuencia, se ha subsanado la observación advertida.**

14.2 Respecto a la observación señalada en el numeral 9.2 del considerando noveno de la presente resolución se advierte que “el administrado” presentó el informe técnico debidamente suscrito por el profesional encargado, asimismo señala la fecha que se realizó la inspección; **en consecuencia, se ha subsanado la observación advertida.**

14.3 Respecto a la observación señalada en el numeral 9.3 del considerando noveno de la presente resolución se advierte que “el administrado” no subsana la observación advertida por cuanto las direcciones no concuerdan en el plan de saneamiento y memoria descriptiva, no obstante, en el cuadro del punto III del Plan de saneamiento menciona como distrito del predio a Piura y no 26 de octubre, no existiendo concordancia con lo descrito en el informe de inspección; **en**

consecuencia, no se ha subsanado las observaciones advertidas.

- 14.4** Con relación a la observación advertida en el numeral 9.4 del considerando noveno de la presente resolución se advierte, que de acuerdo al certificado de búsqueda catastral que se anexó, en su numeral 3.4 se contrasta el área con la Base Gráfica Registral (BGR) y se determinó que a la fecha no cuenta con antecedente registral. Además, señala que existe un predio inscrito en la Partida n.º 04106431 del cual no se puede establecer de forma indubitable su existencia por cuanto su título archivado no cuenta con planos y no es posible determinar en forma exacta su ámbito de ocupación. Por lo tanto, no se logró determinar que el predio calificado se encuentre en el ámbito de la partida antes mencionada. Asimismo, en el numeral 3.5 se concluye que contrastado el predio en la BGR se determinó que a la fecha no cuenta con antecedente registral por lo que está contemplado dentro del alcance de la Ley n.º 29618, la misma que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad, **en consecuencia, se ha subsanado la observación advertida.**
- 14.5** Respecto a la observación señalada en el numeral 9.5 del considerando noveno de la presente resolución se advierte que “el administrado” aclara el punto 4.1 del del Plan de Saneamiento Físico Legal, que el área de terreno de 12.23 m², se ubica en la berma central de la Av. Don Bosco, cerca al cruce con Calle Japón, distrito de Veintiséis de Octubre, provincia y departamento de Piura. Cabe señalar que siendo la berma central infraestructura administrada por la municipalidad Provincial de Piura, el proyecto ya cuenta con autorización para el uso del derecho de vía, otorgada por dicha entidad mediante Resolución de Alcaldía n.º 0752-2019-A/MPP del 21 de agosto de 2019 **en consecuencia, se ha subsanado la observación advertida.**
- 14.6** Respecto a la observación señalada en el numeral 9.6 del considerando noveno de la presente resolución se advierte que “el administrado” en el punto III del Plan de Saneamiento Físico Legal, que corresponde al Informe Técnico Legal, se consigna en el rubro OCUPACIÓN que NO existe ocupación alguna sobre el predio, máxime cuando se ubica en la berma central de la Av. Don Bosco, **en consecuencia, se ha subsanado la observación advertida.**
- 14.7** Respecto a la observación señalada en el numeral 9.7 del considerando noveno de la presente resolución “el administrado” refiere que la información del lindero Sur en el Informe de Inspección Técnica y el Plan de Saneamiento concuerdan **en consecuencia, se ha subsanado la observación advertida.**
- 14.8** Con relación a la observación advertida en el numeral 9.8 del considerando noveno de la presente resolución se advierte “el administrado” presento el plano perimétrico con las colindancias solicitadas **en consecuencia, se ha subsanado la observación advertida.**
- 14.9** Con relación a la observación advertida en el numeral 9.9 del considerando noveno de la presente resolución se advierte “el administrado” remitió la información solicitada respecto del lindero Sur en la memoria descriptiva y Plan de Saneamiento el cual concuerdan **en consecuencia, se ha subsanado la observación advertida.**
- 14.10** Con relación a la observación advertida en el numeral 9.10 del considerando noveno de la presente resolución se advierte “el administrado” aclara que la dirección del predio solicitado es Av. Don Bosco, cerca al cruce con Calle Japón; la cual coincide con los documentos presentados, **en consecuencia, se ha subsanado la observación advertida.**
- 14.11** Con relación a la observación advertida en el numeral 9.11 del considerando noveno de la presente resolución se advierte que “el administrado” no modifico el cuadro del punto III del Plan de Saneamiento, donde menciona como distrito del predio a Piura y no 26 de octubre, no obstante, la documentación restante si menciona como distrito a 26 de octubre; **en consecuencia, no se ha subsanado las observaciones advertidas.**
- 14.12** Respecto a la observación señalada en el numeral 9.12 del considerando noveno de la presente resolución se advierte que en los planos presentados menciona como nombre 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” el cual no coincide con lo que indica en el Plan de Saneamiento, **en consecuencia, no se ha subsanado las observaciones advertidas.**

15. Que, en el caso en concreto, “el administrado” no cumplió con subsanar la totalidad de las observaciones advertidas dentro del plazo otorgado; por lo que corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose, por tanto, declarar inadmisibile la solicitud presentada y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución. Sin perjuicio de que “el administrado” pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente;

Por lo expuesto, de conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el “TUO del DL n.º 1192”, el “TUO de la Ley n.º 27444”, “la Directiva”, Resolución n.º 0005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º1344-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de noviembre de 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por la **ENTIDAD PRESTADORA DE SERVICIOS GRAU S.A.** en virtud a los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

TERCERO: 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.

CARLOS ALFONSO GARCIA WONG

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales