



RESOLUCIÓN N° 0037-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de enero de 2020



VISTO:

El Expediente N° 1315-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **PETROTAL PERÚ S.R.L.**, representado por su gerente general Ronald Egusquiza Simauchi, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 21 2404 has (212 404,00 m²) para la explotación comercial de crudo desde la locación 2ª – lote 95, ubicado en la zona de amortiguamiento de la Reserva Nacional Pacaya Samiria, distrito de Painahua, provincia de Requena, departamento de Loreto, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

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

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 19 de diciembre de 2019 (S.I. N° 40584-2019) **PETROTAL PERÚ S.R.L.**, representado por su gerente general Ronald Egusquiza Simauchi (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal b) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la siguiente documentación: **a)** copia legalizada de la Resolución Directoral N° 0091-2019-SENACE-PE/DEAR emitida por la Dirección de Evaluación Ambiental para Proyectos de Recursos Naturales y Productivos del Servicio Nacional de Certificación Ambiental para las Inversiones Sostenibles-SENACE del 27 de mayo de 2019 (fojas 03); **b)** copia simple del documento nacional de identidad de su representante (fojas 07); **c)**





copia simple del certificado de vigencia de la publicidad N° 2019-08722211 del 03 de diciembre de 2019 emitido por abogado certificado de la Oficina Registral de Lima (fojas 08); **d)** memoria descriptiva correspondiente a "el predio", suscrita por el Ing. Jorge Enrique Calderón Contreras en noviembre de 2019 (fojas 15); y, **e)** planos perimétricos correspondientes a "el predio", suscritos por el Ing. Jorge Enrique Calderón Contreras en octubre de 2019 (fojas 19 al 21).

4. Que, el artículo 32° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración; siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad.

5. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante, "la Directiva N° 006-2014/SBN").



6. Que, por su parte el numeral 5.2) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo. Asimismo, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN" establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.


7. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste; y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con "el Reglamento", la "Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.



8. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 85-2020/SBN-DGPE-SDDI del 23 de enero de 2020 (fojas 22), determinando respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra en área sin inscripción a favor del Estado; **ii)** se superpone con área natural de amortiguamiento: AN000034 del área Natural Reserva Nacional Pacaya Samiria, según la plataforma GIS: INGEMMET, GEOSERVIDOR y SICAR; **iii)** según la plataforma GIS GEOVISOR del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, se visualiza una construcción en 2 368,80 m² (representa el 1.11% de "el predio"), no cuenta con delimitación ni se puede identificar el tipo de actividad, se encuentra cubierto por vegetación; asimismo, en dicha plataforma se observa puntos de monitoreo de la calidad del agua en el río Amazonas observándose que la actividad esta cargo de la empresa PETROTAL PERÚ S.R.L; y **iv)** no cuenta con zonificación.




RESOLUCIÓN N° 0037-2020/SBN-DGPE-SDDI



9. Que, al haberse determinado que “el predio” no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre éste, en atención a lo dispuesto en el artículo 48¹ de “el Reglamento”.

10. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE y la Subdirección de Supervisión, para que procedan conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 44° y el literal b) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia respectivamente.



11. Que, sin perjuicio de lo expuesto, de lograrse la inscripción de “el predio” a favor del Estado representado por esta Superintendencia y de volver a presentar su solicitud de venta directa, “la administrada” deberá considerar lo señalado por el Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado – SERNANP, a través del Oficio N°. 601-2016-SERNANP-J² del 15 de noviembre del 2016 (S.I N°. 31903-2016) (fojas 23), en el que indicó, que si bien la venta directa de un predio que se superpone con Zonas de Amortiguamiento no está sujeta a limitaciones o restricciones, tanto la SBN como la SUNARP deberán considerar la naturaleza jurídica y condición especial de dichas zonas, tomando en cuenta que las actividades que se realicen en ellas no deben poner en riesgo el cumplimiento de los objetivos y fines para los que fue creada el área Natural Protegida; tal es así que, para la ejecución de cualquier actividad, proyecto y/o habilitación de infraestructura en dichos predios se requieren de la Opinión Técnica Previa Favorable por parte del SERNANP, la misma que establecerá las limitaciones y restricciones específicas para la ejecución y desarrollo de las actividades que se superpongan con dichas áreas.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N.° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017; el Informe Técnico Legal N° 0039-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero de 2020 y el Informe de Brigada N° 47-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de enero de 2020.



¹ Artículo 48.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición.

Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.

² Emitido en atención a la consulta formulado por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de la SBN, a través del Oficio n°. 2232-2016/SBN-DGPE-SDDI, la misma que forma parte del Exp. N°. 768-2015/SBNSDDI.



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **PETROTAL PERÚ S.R.L.**, representado por su gerente general Ronald Egusquiza Simauchi, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal y a la Subdirección de Supervisión, para que procedan conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I.: 20.1.1.8



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (a) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES