



RESOLUCIÓN N° 1072-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de octubre de 2019

VISTO:



El Expediente N° 228-2015/SBNSDDI que contiene la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **GRAÑA & MONTERO PETROLERA S.A. – GMP S.A.**, representado por su entonces Gerente General Reylando Pedro Llosa Martinto, de un área de 117 409.74 m², la cual colinda con la Planta de Procesamiento de Gas Natural Pariñas ubicada a 12 kilómetros al norte de la ciudad de Talara, km. 81.4 de la Carretera Panamericana Norte, distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11069554 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, signado con CUS N° 88789 (en adelante “el predio”);

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 (en adelante “el T.U.O. de la Ley”), 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 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 24 de marzo de 2015 (S.I. N° 06205-2015) **GRAÑA & MONTERO PETROLERA S.A. – GMP S.A.** (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** copia certificada de la Partida Registral N° 00636592 del Registro de Personas Jurídicas de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (Fojas 06); **2)** copia de la Vigencia de Poder, expedido por la Zona Registral N° IX – Sede Lima el 13 de enero de 2015. (Fojas 14); **3)** copia del Documento Nacional de Identidad de su representante (Fojas 19); **4)** memoria Descriptiva de abril de 2014 y Planos Perimétrico, con firma de Ing. Luis Chu Granados con Reg. CIP N° 39467 (Fojas 20); **5)** Certificado de Habilidad, emitido por el Colegio de Ingenieros del Perú, a favor de Luis Chu Granados del

08 de enero de 2015 (Fojas 26); **6**) Certificado de Búsqueda Catastral con anexos gráficos, emitido el 24 de junio de 2014, por la Zona Registral N° I – Sede Piura (Fojas 27); **7**) copia certificada de la Partida Registral N° 11005017 del Registro de Predios de la Zona registral N° I – Sede Piura. (Fojas 33); **9**) copia simple de la Partida Registral N° 11006191 del Registro de Predios de la Zona Registral N° I – Sede Sullana, correspondiente a su propiedad colindante a “el predio”. (Fojas 34); **10**) original y copia certificada del Acta de Constatación Judicial de Posesión, emitida por el Juez de Paz de 1ra Nominación de Talara Alta, Francisco Chiroque R., el 21 de octubre de 2013 (Fojas 179); **11**) original de la Constancia de Posesión N° 1041-12-2014-GDT-MPT del 22 de diciembre de 2014, otorgada por la Municipalidad Provincial de Talara (Fojas 181); **12**) fotografías del interior de “el predio” Fojas 182); **13**) Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, del 13 de febrero de 2015 (Fojas 184); **14**) documento original del “Acta de Inspección Ocular y Constatación de Posesión de Lote de Terreno en forma permanente – continua y pacífica del 15 de setiembre de 2015, emitida por la Juez de Paz de San Pedro – Talara, Roxana Paz Flores de Prieto, el 15 de setiembre de 2015 (Fojas 200); **15**) Vigencia de Poder, expedido por la Zona Registral N° IX – Sede Lima, el 17 de setiembre de 2015 (Fojas 204); **16**) copia simple de la Carta VII/VI-001-2007 emitido por SAPET DEVELOPMENT PERU INC (Fojas 220); **17**) plano perimétrico y Escrito de GMP, describiendo al área solicitada (Fojas 223); **18**) copia simple de la Partida Registral N° 11006190 del Registro de Predios de Sullana, respecto de un predio de 94 886,87 m² de su propiedad (Fojas 225); **19**) copia simple de la Resolución de Gerencia de Fiscalización de Hidrocarburos Líquidos - Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería OSINERGMIN N° 4564-2007-OS/GFHL-UPDL del 05 de diciembre de 2007 (Fojas 233); **20**) copia simple del Informe Técnico N° 140556-IMA-033-2007 (Fojas 234); **21**) copia del Estudio de Ingeniería de Servicios Auxiliares de la Ampliación y Modernización de la Planta de Procesamiento de Gas Natural-Pariñas (Fojas 240); **22**) Registro de Expediente N° 860737 ante OSINERGMIN (Fojas 261); **23**) copia de la Carta de Visita de Supervisión ante OSINERGMIN (Fojas 262); **24**) copia simple de la Resolución de Gerencia de Fiscalización de Hidrocarburos Líquidos - Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería OSINERGMIN N° 494-2009-OS/GFHL-UPDL del 04 de febrero de 2009 (Fojas 281); **25**) copia simple del Informe Técnico N° 154841-I-035-2009 OSINERGMIN (Fojas 282); **26**) copia simple de la Resolución de Gerencia de Fiscalización de Hidrocarburos Líquidos - Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería OSINERGMIN N° 590-2009-OS/GFHL-UPDL del 12 de febrero de 2009 (Fojas 285); **27**) copia simple del Oficio N° 404-2011/GRP-420030-DR del 01 de setiembre de 2011 (Fojas 291); **28**) copia simple de la Resolución de Gerencia de Fiscalización de Hidrocarburos Líquidos - Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería OSINERGMIN N° 4346-2008-OS/GFHL-UPDL del 05 de noviembre de 2008 (Fojas 305); **29**) copia simple del Informe Técnico N° 151832-UFMA-033-2008 (Fojas 306); **30**) copia simple de la Resolución Directoral N° 462-2007-MEM/AAE del 24 de mayo de 2007 (Fojas 312); **31**) copia de Certificado de Vigencia de poder otorgado a Renzo Yvan Atalaya Peña del 01 de diciembre de 2016 (Fojas 317); **32**) copia legalizada de la Resolución de Gerencia de Fiscalización de Hidrocarburos Líquidos – Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería OSINERGMIN N° 4346-2008-OS/GFHL-UPDL del 05 de noviembre de 2008 (Fojas 332); **33**) copia legalizada de la Resolución de Gerencia de Fiscalización de Hidrocarburos Líquidos – Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería OSINERGMIN N° 590-2009-OS/GFHL-UPDL del 12 de febrero de 2009 (Fojas 334); **34**) copia legalizada del Informe Técnico N° 154975-ufma-033-2009 (Fojas 335); **35**) copia legalizada del Acta N° 02 de Fiscalización del 15 de octubre de 2009, emitida por la Municipalidad Provincial de Talara (Fojas 344); y, **36**) copias de vigencias de poder de los representantes legales de Graña y Montero Petrolera S.A. (Fojas 365).

4. 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.º 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”).





RESOLUCIÓN N° 1072-2019/SBN-DGPE-SDDI

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".



6. Que, por su parte, 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. En concordancia con ello, 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.

7. Que, 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.

8. 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 y su libre disponibilidad; y en segundo 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.

9. Que, como parte de la **calificación formal** se procedió a evaluar la documentación presentada por "el administrado", mediante el Informe Brigada N.° 613-2015/SBN-DGPE-SDDI del 08 de abril del 2015 (fojas 186) e Informe Brigada N.° 045-2016/SBN-DGPE-SDDI del 15 de enero del 2016 (fojas 208); determinándose mediante Memorando N° 421-2016/SBN-DGPE-SDDI, del 09 de febrero del 2016 (fojas 213) que el presente procedimiento de venta directa presentada por "el administrado" debe proseguir con la calificación sustantiva, toda vez que cumple con los requisitos formales de la causal c) del artículo 77 de "el Reglamento", de conformidad con el numeral 6.3 de la "Directiva N.° 006-2014/SBN"; sustento que fue complementado, mediante el Informe de Brigada N.° 776-2017/SBN-DGPE-SDDI del 23 de junio del 2017(fojas 361).

10. Que, habiéndose determinado el cumplimiento de los requisitos formales de acuerdo a la causal de venta directa invocada por "el administrado", se elaboró la Ficha Técnica N° 0146-2017/SBN-DGPE-SDDI del 23 de junio del 2017 (fojas 387) que contiene la inspección de campo en "el predio" en la que se observó, entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra delimitado en su totalidad por obras civiles (tranqueras y palos de madera enterrados en el suelo, complementados con alambre de púas); **ii)** se verificó que sobre la mayor parte "el administrado" desarrolla la actividad propia de la Planta de Procesamiento de Gas Natural- Pariñas; y, **iii)** se advierte la existencia de pistas asfaltadas internas y propias de las instalaciones de la planta procesadora.



11. Que, mediante Informe de Brigada N° 1313-2017/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre de 2017 (fojas 395) se realizó la calificación sustantiva favorable, concluyéndose que, ha quedado demostrado que la solicitud de venta directa presentada por "el administrado" cumple de manera conjunta con los requisitos que exige la causal "c" del artículo 77° del "Reglamento", conforme se detalla a continuación:

11.1. La titularidad del predio materia de venta

Que, "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N.º 11069554 del Registro de Predios de Sullana (fojas 27).

11.2. La Libre disponibilidad

Que, de acuerdo a lo señalado en el Informe de Brigada N° 776-2017/SBN-DGPE-SDDI del 23 de junio de 2017 (fojas 361) que complementa el Informe de Brigada N° 613-2015/SBN-DGPE-SDDI (FOJAS 186) y el Informe de Brigada N° 45-2016/SBN-DGPE-SDDI (FOJAS 208); así como de la inspección técnica plasmado en la Ficha Técnica N° 146-2017/SBN-DGPE-SDDI (fojas 387), se concluye que "el predio" constituye un bien inmueble de dominio privado y de libre disponibilidad del Estado, dado que no se encuentra destinado al uso público ni afectado algún servicio público y no cuenta con impedimento legal o judicial para su disposición.

11.3. Marco Legal aplicable

En el caso concreto, "el administrado" ha solicitado la venta directa de "el predio" bajo la causal prevista en el literal c) del artículo 77° del "Reglamento", según el cual prescribe lo siguiente:

"Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades."

De la norma glosada, se advierte que toda petición debe presentar cuatro (4) elementos fundamentales que tienen que concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que uno de éstos no se cumpla, para declarar improcedente la solicitud de venta directa. Dichos requisitos son:

- Posesión anterior al 25 de noviembre de 2010;
- Área delimitada en su totalidad por obras civiles;
- Predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales, u otros, en su mayor parte; y,
- Uso compatible con la zonificación vigente;

Es ese sentido, corresponde determinar en el caso en concreto, si el procedimiento de venta directa promovido por "el administrado" cumple con los cuatro requisitos enumerados en el párrafo precedente para la causal de venta directa invocada.

11.3.1 Respecto de la posesión anterior al 25 de noviembre de 2010

Para sustentar el cumplimiento del ejercicio de la posesión en "el predio" con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 de acuerdo al literal j) del numeral 6.2) del artículo VI de la Directiva N° 006-2014/SBN", "el administrado" ha adjuntado la documentación siguiente:



RESOLUCIÓN N° 1072-2019/SBN-DGPE-SDDI

- a) Copia certificada del Acta N° 02 de fiscalización emitida por la Municipalidad Provincial de Talara el 15 de octubre de 2009 (344), mediante el cual se señaló que se constituyó al área de 116 157, 24 m² que comprende las instalaciones de la empresa GRAÑA & MONTERO PETROLERA S.A. – GMP S.A., como su Planta de Gas Pariñas (Planta de Procesamiento de Gas Natural - Pariñas), asimismo, se adjunta el listado de la verificación física de obras complementarias fijas y permanentes.

Al respecto, mediante el Informe de Brigada N° 776-2017/SBN-DGPE-SDDI de 23 de junio de 2017 (fojas 361) en relación a la citada acta, señala que corresponde a “el predio” y ha sido emitida con anterioridad al 25 de noviembre de 2010.

En consecuencia, se encuentra acreditado que la documentación presentada por “el administrado” corresponde a “el predio” y acredita el ejercicio de posesión en éste con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, dado que ha sido expedido con anterioridad a dicho periodo, en tal sentido se cumple con el primer elemento requerido por la causal c) del artículo 77° del Reglamento”.

11.3.2 Obras civiles permanentes

De acuerdo a la información consignada en la Ficha Técnica N° 0146-2017/SBN-DGPE-SDDI del 23 de junio del 2017 (fojas 387), “el predio” se encuentra delimitado y cercado con postes de madera enterrados en el suelo, conectados con alambres de púas y tranqueras en los ingresos. En consecuencia, el segundo requisito se encuentra acreditado.

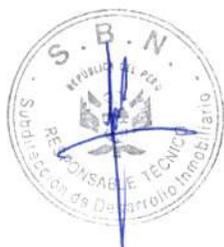
11.3.3 Este siendo destinado a uso habitacional, comercial, industrial, educativo, recreacional u otro, en la mayor parte del predio, de acuerdo a la naturaleza de la actividad.

“El predio” es destinado a la Planta de Procesamiento de Gas Natural Pariñas, de acuerdo a la información consignada en la Ficha Técnica N° 0146-2017/SBN-DGPE-SDDI del 23 de junio de 2017 (fojas 387), y el Informe Brigada N° 1103-2017/SBN-DGPE-SDDI (fojas 383), por lo que el tercer elemento queda acreditado.

11.3.4 Respecto al uso compatible con la zonificación vigente.

Se ha presentado el certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios del 13 de febrero de 2015, emitido por la Municipalidad Provincial de Talara, en el que se indica que “el predio” se encuentra fuera del Plan de Uso de Suelos, por lo que no se le puede definir compatibilidad” (fojas 184).

En virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que la petición de “el administrado” cumple de manera conjunta con los cuatro (4) elementos que exige la causal de venta directa, previstos en el literal c) del artículo 77° del “Reglamento”.



12. Que, mediante Memorandum N° 0243-2017/SBN del 30 de octubre de 2017 (fojas 400), el entonces Superintendente Nacional de Bienes Estatales otorgó conformidad al procedimiento de venta directa por causal de posesión consolidada, de acuerdo a lo establecido en el numeral 6.6 del artículo VI de "la Directiva N° 006-2014/SBN" concordado con lo dispuesto en el literal n) del artículo 11° del "ROF de la SBN", aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA.

13. Que, mediante Oficio N° 2875-2017/SBN-DGPE-SDDI del 6 de noviembre de 2017 (fojas 403), se comunicó a "el administrado" sobre la calificación sustancial de la solicitud de venta directa por causal establecida en el literal c) del artículo 77° de "el Reglamento".

14. Que, del contraste con el aplicativo de PERUPETRO, se aprecia que "el predio" se sitúa en ámbito del LOTE VI de Exploración y Explotación de Hidrocarburos, cuyo operador es la empresa SAPET DEVELOPMENT PERU INC (en adelante "SAPET").

Al respecto, "SAPET" mediante la S.I. 15546-2019 del 13 de mayo del 2019 (fojas 1028), informó que es titular de un oleoducto que se superpone con "el predio" y precisa que "el administrado" tiene el control exclusivo sobre el acceso y la seguridad de éste, manifestando además estar conforme con el procedimiento de venta directa iniciado. Asimismo, con S.I. N° 33657-2019 del 14 de octubre del 2019 (fojas 1105), "el administrado" asumió entre otros, el compromiso de respetar los derechos de alguna otra servidumbre que se identificara, sobre "el predio". Es pertinente señalar que el ducto implica una faja de servidumbre (Artículo 94° del Decreto Supremo N° 081-2007-EM del 22-11-2007 - Reglamento de Transporte de Hidrocarburos por Ductos, modificado por el Artículo 8° del Decreto Supremo N° 036-2017-EM publicado el 31 octubre 2017).

15. Que, de acuerdo con lo establecido en el numeral 6.8) de "Directiva N° 006-2014/SBN", se llevó a cabo la **valuación comercial**, conforme se detalla a continuación:

15.1 Mediante Oficio N° 2605-2018-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC, presentado el 19 de diciembre de 2018 [(S.I. N° 45733-2018) fojas 958] la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (en adelante la "Dirección de Construcción") remite el Informe de Tasación del 4 de diciembre de 2018, el cual fue observado y puesto en conocimiento de la citada Dirección. Siendo que con Oficio N° 2050-2019-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC, presentado el 27 de setiembre de 2019 [(S.I. N° 32058-2019) fojas 1058] la citada Dirección remite el Informe de Tasación del 19 de agosto del 2019, mediante el cual establece como valor de "el predio" la suma de US \$ 85 744.69 (Ochenta y Cinco Mil Setecientos Cuarenta y Cuatro con 69/100 Dólares Americanos). A través del Informe Brigada N° 1180-2019/SBN-DGPE-SDDI del 7 de octubre del 2019 (fojas 1092) se otorgó conformidad a la tasación remitida debido a que cumple con lo establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones.

16. Que, en relación a la publicidad del presente procedimiento, mediante Oficio N° 3759-2019/SBN-DGPE-SDDI del 7 de octubre de 2019 (fojas 1096) se notificó a "el administrado" el valor del precio de venta remitiéndole el aviso de publicación para que sea ingresado, en un plazo de cinco (5) días hábiles, en el Diario Oficial "El Peruano" y el otro de mayor circulación de la Región en donde se ubica "el predio", con la finalidad de que algún tercero que se considere afectado en algún derecho real que tuviera sobre el mismo pueda formular oposición debidamente sustentada en el plazo máximo de diez (10) días hábiles contabilizados a partir del día siguiente de efectuada la última publicación, requiriendo que remita a esta Superintendencia el original de las publicaciones en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles.

17. Que, mediante escrito presentado el 14 de octubre de 2019 (S.I. N° 33657-2019) "el administrado" remiten los avisos de publicación realizados en el Diario "El Peruano" y el "Diario Uno" el 11 de octubre del 2019 (fojas 1107-1108). Asimismo, en la página web de esta Superintendencia se publicó el 09 de octubre de 2019, razón por la cual los terceros tenían como plazo máximo para formular oposición hasta el 25 de octubre del 2019. Al respecto, mediante Memorando N° 02827-2019/SBN-GG-UTD del 29 de





RESOLUCIÓN N° 1072-2019/SBN-DGPE-SDDI

octubre de 2019, la Unidad de Trámite Documentario de esta Superintendencia (UTD), señaló que no se ha presentado oposición alguna por parte de terceros, por lo que es factible proseguir con la venta.



18. Que, de conformidad con el artículo 78-C de “el Reglamento” concordado con el sub numeral 6.14.1 de la “Directiva N° 004-2016/SBN” el precio de venta deberá ser pagado íntegramente por “el administrado”, dentro del plazo de treinta (30) días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución, mediante cheque de gerencia no negociable o depósito efectuado en la cuenta corriente de esta Superintendencia. Al haberse establecido el precio en moneda extranjera, el depósito que realice el administrado deberá efectuarse de acuerdo al tipo de cambio del día anterior a éste, fijado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.



19. Que, en caso que “el administrado” desee cancelar el precio con financiamiento bancario, deberá comunicarlo a esta Superintendencia, en el plazo de diez (10) días hábiles de notificada la presente resolución, adjuntando una carta emitida por una entidad financiera o bancaria que indique la aprobación del crédito para financiar el pago del precio de compra de “el predio”, así como copia del voucher de depósito o un cheque de gerencia no negociable a nombre de la entidad vendedora por el 20% del precio de venta como mínimo. En este caso, el pago del saldo de precio debe efectuarse dentro de los veinte (20) días hábiles de entregada la minuta de compraventa al adjudicatario, caso contrario el contrato de compraventa quedará resuelto de pleno derecho, con la sola remisión de una comunicación escrita, conforme al artículo 1430° del Código Civil, quedando como indemnización a favor de la SBN, el 10% del precio de venta. Dicha indemnización se cobra del cheque de gerencia entregado o depósito efectuado como adelanto, devolviendo la diferencia al ex comprador, en nuevos soles y al tipo de cambio en que se hizo efectivo, de ser el caso.



20. Que, en el supuesto que “el administrado” no comunique acogerse a la forma de pago prevista en los considerandos precedentes ni tampoco cumplan con pagar el precio de venta dentro del plazo indicado, mediante resolución administrativa se dejará sin efecto la presente venta aprobada, conforme a lo establecido en el sub numeral 6.14.1 del artículo VI de la “Directiva N° 004-2016/SBN”.

21. Que, cabe señalar que hasta la suscripción de la minuta de compraventa, “el administrado” deberá abstenerse de realizar cualquier acción que afecte o menoscabe el derecho de propiedad sobre el terreno de propiedad del Estado, estando completamente prohibido de realizar trámite alguno ante instancias administrativas o de realizar cualquier tipo de obras, directamente o a través de terceros, bajo apercibimiento de iniciarse las acciones administrativas, civiles y penales correspondientes contra los que resulten responsables de atentar y causar perjuicio contra la propiedad inmobiliaria estatal.

22. Que, del análisis efectuado ha quedado demostrado que "el predio" constituye un bien de dominio privado del Estado y el de libre disponibilidad, además que la solicitud presentada se subsume en la causal de venta directa invocada; en consecuencia, corresponde aprobar la venta directa a favor de "los administrados", a través de la aprobación de la presente resolución de venta directa.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y su modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN, la Resolución 014-2017/SBN-SG; e, Informe Técnico Legal N° 1299-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 octubre del 2019.

SE RESUELVE:



PRIMERO: APROBAR la VENTA DIRECTA por casual establecida en el literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" a favor de **GRAÑA & MONTERO PETROLERA S.A. – GMP S.A.**, sobre la **VENTA DIRECTA** de un área de 117 409.74 m², ubicada colindante a la Planta de Procesamiento de Gas Natural Pariñas a 12 kilómetros al norte de la ciudad de Talara, km. 81.4 de la Carretera Panamericana Norte, distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, inscrita en la partida registral 11069554 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana y en el CUS N° 88789, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.



SEGUNDO: El valor comercial del predio cuya venta se aprueba, asciende a la suma de **US \$ 85 744.69 (Ochenta y Cinco Mil Setecientos Cuarenta y Cuatro con 69/100 Dólares Americanos)**, conforme a la tasación realizada por la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

TERCERO: En el supuesto que **GRAÑA & MONTERO PETROLERA S.A. – GMP S.A.**, opte por cancelar el precio de venta con financiamiento bancario, deberá comunicarlo a esta Superintendencia, en el plazo de diez (10) días hábiles de notificada la presente resolución, conforme al procedimiento detallado en el décimo noveno considerando de la misma. En el supuesto que no se comunique a esta Superintendencia acogerse a la forma de pago antes prevista y tampoco se cumpla con pagar el precio de venta dentro de los treinta (30) días hábiles, mediante resolución administrativa se dejará sin efecto la presente venta directa.

CUARTO: La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en nombre y representación del Estado, suscribirá el contrato de venta directa respectivo a favor de **GRAÑA & MONTERO PETROLERA S.A. – GMP S.A.**, una vez cancelado el precio de venta del predio.

QUINTO: Los ingresos que se obtengan de la compraventa del predio constituirán recursos del Tesoro Público y de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en un 70% y 30%, respectivamente, una vez deducidos los gastos operativos y administrativos.

Regístrese y comuníquese. -
P.O.I N° 20.1.1.2



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