

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0599-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de septiembre del 2020

VISTO:

El Expediente N° 189-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **RED DE ENERGIA DEL PERU S.A.**, representado por Jhonny Taípe Granda, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de **1 220,99 m²**, ubicado en el distrito de Zorritos, provincia de Contralmirante Villar, departamento de Tumbes, 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante CS00462-19011031 del 25 de septiembre de 2019, trasladado por el Gobierno Regional de Tumbes para su atención mediante Carta N° 022-2020/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-VNA presentado el 19 de febrero de 2020 (S.I. N° 04544-2020), la **RED DE ENERGIA DEL PERU .S.A.**, representado por Jhonny Taípe Granda, (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, amparándose en la causal b) del artículo 77° de “el Reglamento”, para tal efecto adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** Informe Legal N° 031-2019/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-CUGC emitido por el Gobierno Regional de Tumbes el 25 de noviembre de 2019 (fojas 2); **b)** documento N° CS00462-19011031 emitido por la empresa Isa Rep. el 25 de setiembre de 2019 (fojas 13); **c)** copia de la Resolución Ministerial N° 111-2019-MEM/DM emitido por el Ministerio de Energía y Minas el 10 de abril de 2019(fojas 14); **d)** Informe Técnico N° 023-2019/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-PEGM emitido por el Gobierno Regional de Tumbes el 24 de octubre de 2019 (fojas 16); **e)** título archivado N° 4850 de 1 de setiembre de 1995 (fojas 19); **f)** copia simple de la escritura pública de compraventa de 30 de diciembre de 2011 (fojas 34); **g)** copias simples de boletas de ventas N° 001-026777 y N° 001-029482 emitidos por la Municipalidad de Corrales de 03 de junio de 2011 y el 27 de diciembre de 2011 (fojas 39 y 42); **h)** impuesto predial emitidos por la Municipalidad distrital de Corrales el 27 de junio de 2011 y 30 de diciembre de 2011(fojas 40 y 43); **i)** esquila de observación emitido por la SUNARP (fojas 44); **j)** declaración jurada suscrito por el Gerente General Jorge López Herrera de Sucursales en el extranjero OSNI GROYP INC (fojas 45); **k)** informes técnicos verificador (fojas 51 y 53); **l)** planos perimétricos (fojas 52 y 54); **m)** informe técnico N° 251-2012 - Z.R. N° I/ORT-U emitido por la Zona Registral N° I - Sede Piura el 1 de marzo de 2012 (fojas 59); **n)** copia de la partida registral N° 04000230 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes (fojas 63), **o)** documento N° CS00288-19011031 emitido por la empresa Isa Rep. el 21 de junio de 2019 (fojas 65); **p)** documento N° CS00309-19011031 emitido por la empresa Isa Rep. el 1 de julio de 2019 (fojas 66); **q)** copia de carta N° 086-2019/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-JMRM emitido por la Subgerencia de Acondicionamiento Territorial de 19 de junio de 2019 (fojas 67); **r)** partida registral N° 04002457 del registro de predios de la Oficina Registral de Tumbes (fojas 68 al 78); **s)** informe técnico N° 013-2019/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-PEGM emitido por el Gobierno Regional de Tumbes el 10 de abril de 2019 (fojas 79); **t)** copia de la partida registral N° 11015406 del registro de predios de la Oficina Registral de Tumbes (fojas 83); **u)** copia de la partida registral N° 02006622 del registro de predios de la Oficina Registral de Tumbes (fojas 93); **v)** documento N° CS00142-19011031 emitido por la empresa Isa rep el 29 de marzo de 2019 (fojas 101); **w)** expediente de adjudicación de bien inmueble mediante venta directa ampliación de la instalación eléctrica en subestación Zorritos (fojas 110) **x)** Certificado de búsqueda catastral N° 00351-2018 emitido por la SBN el 12 de abril de 2019 (fojas 131); **y)** certificado de búsqueda catastral del registro de propiedad inmueble emitido por la oficina registral de Tumbes el 3 de abril de 2018 (fojas 133); **z)** copia de la partida registral N° 04001365 del registro de predios de la Oficina Registral de Tumbes (fojas 140).

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° 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”)

5. Que, por su parte, el numeral 5.2) de la “Directiva N.º 006-2014/SBN” prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal solo es posible en tanto dicho bien se encuentra 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.º 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 las solicitudes.

6. 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.

7. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 545-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de junio de 2020 (fojas 150), en el que se concluye, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Recae en ámbito del predio matriz denominado “Pan Viejo”, inscrito a favor del Estado representado por el Gobierno Regional de Tumbes en la partida registral N° 04001365 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, el mismo que presenta duplicidad registral con el predio inscrito a favor de la Empresa de Electricidad del Perú-ELECTROPERU S.A. en la partida registral N° 02006622 del Registro de Predios de Tumbes.
- ii. La partida registral N° 04001365 del registro de Predios de la oficina registral de Tumbes, cuenta con título pendiente N° 665603-2020 (independización) asimismo en el asiento B00023 se encuentra inscrito la anotación de conclusión de trámite de cierre de partidas por duplicidad con las partidas N° 02006622 y 11015406 del Registro de Predios de Tumbes, por oposición al trámite de cierre.
- iii. No es posible determinar de manera indubitable superposición con lo inscrito en la partida registral N° 04002457 del Registro de Predios de Tumbes, ya que se encuentra incorporado de manera referencial al no contar con plano el título archivado.
- iv. “El predio” se encuentra en el ámbito del Lote XXIII, en el que existe un contrato de licencia de exploración y explotación de Hidrocarburos vigente, mas no advierte existencia de pozos de explotación y/o exploración de hidrocarburos entre otras instalaciones relacionadas a dichos fines.
- v. En la realidad física, “el predio” cuenta con infraestructura en su interior, aparentemente usado con fines de planta de transmisión eléctrica que se encuentra integrada físicamente y colindante por el sur con la subestación eléctrica de transformación, en operación (tensión 220 kv), denominada “Subestación Zorritos” operada por La empresa “Red de Energía del Perú S.A.”.
- vi. Mediante Resolución Ministerial N° 111-2019-MEM/DM de 10 de abril de 2019, el Ministerio de Energía y Minas **califica de interés nacional** a los proyectos “Ampliación N° 18.1: Banco de Condensadores de 20 MVAR 60 Kv. en la Subestación Zorritos” y “Ampliación N° 18.2: Ampliación de Transformación 220/60/22.9 Kv, 50/65 MVA (ONAN/OFAF) en subestación Zorritos”. Si bien “el predio” tiene una construcción en su interior que mantiene continuidad física en la realidad física y es colindante con la “Subestación Zorritos”, la Resolución y sus antecedentes presentados, no describen el área y linderos del predio sobre el cual se ejecutarán los proyectos, por lo que no es posible determinar de manera efectiva que estos proyectos, o uno de ellos, se desarrollaran sobre el ámbito de “el predio”, mas aun teniendo en cuenta que sobre el mismo existe infraestructura que estaría siendo usada como planta de transmisión eléctrica.

8. Que, en relaciona a la partida registral N° 04002457 del Registro de Predios de Tumbes, no se encuentran inscrito a favor del Estado, dado que es de titularidad de terceros (OSNI GROUP INC.); sin embargo, no se descarta posible superposición parcial con el predio solicitado, la misma que no se puede corroborar ya que se encuentra incorporado de manera referencial al no contar con plano el título archivado.

9. Que, de la revisión de la partida registral N° 04001365 del Registro de predios de la Oficina Registral de Tumbes, se trata de una inmatriculación realizada el 24 de octubre de 1994 a favor del Ministerio de Agricultura - Proyecto Especial de titulación de tierras y catastro rural que posteriormente fue transferida en el asiento C0003 a favor del Estado representado por el Gobierno Regional de Tumbes y en el asiento B00023 se encuentra inscrito la anotación de conclusión de trámite de cierre de partidas por duplicidad con las partidas N° 02006622 y 11015406 del Registro de Predios de Tumbes, por oposición al trámite de cierre.

10. Que, asimismo de la revisión de la partida registral N° 02006622 del Registro de predios de la Oficina Registral de Tumbes, si bien se trata inicialmente de una inmatriculación preventiva posteriormente se volvió definitiva a favor de Electroperú S.A. el 4 de mayo de 1995 y en el asiento B0007 se encuentra inscrito la anotación de conclusión de trámite de cierre de partidas por duplicidad con las partidas N° 02006622 y 11015406 del Registro de Predios de Tumbes, por oposición al trámite de cierre. Cabe indicar que de esta partida matriz, es decir de la partida registral N° 02006622, se independizó de la partida registral N° 11015406 del Registro de Predios de Tumbes ia favor del Ministerio de Energía y Minas, lo cual es indicado en la búsqueda catastral adjuntada por “el administrado”, en el que se indica que el área de 906.31 m² se encuentra inscrita en la partida N° 02006622 y el área restante de 314.18 m² se encuentra inscrita en la partida N° 11015406; en consecuencia, existe duplicidad registral entre las referidas partidas registrales y la partida registral N° 04001365.

11. Que, en virtud de lo antes expuesto, ha quedado demostrado que en relación a “el predio”, existe **duplicidad registral**^[1] entre las partidas N° 04001365, N° 02006622 y N° 11015406 de titularidad de Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y de Electroperu S.A., respectivamente, asimismo de lo señalado en el informe preliminar no se descarta también una posible superposición con la partida N° 04002457 del Registro de Predios de Tumbes de propiedad de terceros (OSNI GROUP INC.) razón por la cual “el predio” no es de libre disponibilidad en la medida que existe duplicidad con propiedad de terceros y que inclusive podría afectarse la titularidad de otros con su disposición, por lo que corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por “el administrado” debiéndose disponer su archivo una vez consentida quede la presente resolución.

12. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta por causal, no corresponde evaluar la documentación presentada por “el administrado”.

13. Que, corresponde hacer de conocimiento de la Subdirección de Supervisión a fin de que realice las labores de su competencia, en cuanto a la ocupación de “el predio”.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, Informe de Brigada N° 695-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2020 y el Informe Técnico Legal N° 688-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2020.

SE RESUELVE:

Artículo 1º.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **RED DE ENERGIA DEL PERU S.A.**, representado por Jhonny Taípe Granda, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2º.- Comunicar a la Subdirección de Supervisión a fin de que realice las labores de su competencia.

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

Regístrese y comuníquese.

POI 20.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO

[1] Artículo 56.- Definición

Existe duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, la misma persona jurídica o natural, o para el mismo elemento que determine la apertura de una partida registral conforme al tercer párrafo del artículo IV del Título Preliminar de este Reglamento.

Se considera también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.