



RESOLUCIÓN N° 066-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de enero de 2017

VISTO:

El Expediente N° 997-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ORICA NITRATOS PERÚ S.A.**, representada por su Gerente General Julio Antonio Valverde Ponte, mediante la cual peticiona la modificación del Contrato N° 018-2013/SBN-DGPE, en cual contiene la Resolución N° 024-2013/SBN-DGPE-SDDI del 22 de abril de 2013, a través del cual se aprobó la adjudicación en venta directa del predio de 163.3475 ha, ubicado en la zona denominada "Lomas de Ilo", distrito y provincia de Ilo, departamento de Moquegua, inscrito en la Partida Registral N° 11014819 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, con CUS N° 57369, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr 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 Resolución Ministerial N° 351-2012-PRODUCE del 30 de julio de 2012 (fojas 21), el Ministerio de la Producción (en adelante "PRODUCE") resolvió en su artículo 1° y 2° declarar la viabilidad y de interés nacional el proyecto petroquímico consistente en la construcción y operación de una Planta Petroquímica Intermedia destinada a la producción de nitrato de amonio en grado industrial a desarrollarse sobre "el predio".



4. Que, a través de la Resolución N° 024-2013/SBN-DGPE-SDDI del 22 de abril de 2013 (en adelante “la Resolución”) se aprobó la adjudicación en venta directa de “el predio”, a favor de **ORICA NITRATOS PERÚ S.A.** (en adelante “el COMPRADOR”), en virtud de lo establecido en el literal b) del artículo 77° de “el Reglamento”, a fin que se destine el mismo al proyecto petroquímico consistente en la construcción y operación de una Planta Petroquímica Intermedia destinada a la producción de nitrato de amonio en grado industrial (fojas 27), de conformidad con lo dispuesto en la Resolución Ministerial N° 351-2012-PRODUCE, otorgándose el plazo máximo para desarrollar el proyecto en mención hasta el 21 de marzo de 2017, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento.

5. Que, mediante Contrato N° 018-2003/SBN-GO del 25 de junio de 2009 (en adelante “el Contrato”), esta Superintendencia suscribió el contrato de compraventa de “el predio”, a favor de “EL COMPRADOR”, con el objeto que se destine a los fines establecidos en la Resolución Ministerial N° 351-2012-PRODUCE del 30 de julio de 2012, estableciéndose en su cláusula novena la causal de reversión en caso de incumplimiento señalada precedentemente.

6. Que, mediante Resolución Ministerial N° 415-2016-PRODUCE del 25 de octubre de 2016 (fojas 16), “PRODUCE” modificó los artículos 1° y 2° de la Resolución Ministerial N° 351-2012-PRODUCE declarando viable y de interés nacional el **proyecto petroquímico** consistente en la construcción y operación de lo siguiente: **i)** una planta Petroquímica Intermedia destinada a la producción de nitrato de amonio en grado industrial; y, **ii)** una planta de emulsión de nitrato de amonio, los cuales se deben desarrollar sobre “el predio”.

7. Que, mediante escrito presentado el 16 de noviembre de 2016 (S.I. N° 31829-2016), “EL COMPRADOR” puso de conocimiento de esta Subdirección que el proyecto declarado de interés nacional mediante Resolución Ministerial N° 351-2012-PRODUCE del 30 de julio de 2012 (fojas 1), el cual sustentó la compraventa directa de “el predio” a su favor aún es viable; sin embargo, este ha sido modificado por la Resolución Ministerial N° 415-2016-PRODUCE del 25 de octubre de 2016, en el sentido que el **proyecto petroquímico**, actualmente, consistirá en la construcción y puesta en operación de la dos plantas señaladas en el párrafo precedente. En ese sentido, “EL COMPRADOR” solicitó modificar la cláusula de reversión contenido en “el Contrato”, respecto del plazo para la ejecución del proyecto en mención.

8. Que, a fin de sustentar el petitorio, “EL COMPRADOR” adjuntó la documentación siguiente: **a)** copia del documento de identidad de Julio Antonio Valverde Ponte (fojas 6); **b)** copia simple de la partida registral N°12329328 del Registro de Persona Jurídicas de la Oficina Registral de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 8); **c)** proyecto: construcción y operación de Planta de Emulsión de Nitrato de Amonio (fojas 10); **d)** Resolución Ministerial N° 415-2016-PRODUCE del 25 de octubre de 2016 (fojas 16); **e)** propuesta de modificación de contrato (fojas 18).

9. Que, el artículo a 14° de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, señala las funciones y atribuciones de esta Superintendencia, no siendo una de estas la aprobación de proyecto de interés nacional, razón por la cual no corresponde a esta SBN intervenir en su contenido ni aprobación.

10. Que, mediante Informe N° 0005-2017/SBN-DNR-SDNC del 13 de enero de 2017 (fojas 54) la Subdirección de Normas y Capacitación dio respuesta al Memorando N° 3821-2016/SBN-DGPE-SDDI del 2 de diciembre de 2016, señalando que respecto de la venta directa amparada en la causal contenida en el literal b) del artículo de “el Reglamento”, para la ampliación del plazo para la ejecución de un proyecto declarado de interés nacional o regional, cuya viabilidad haya sido calificada y aprobada por el sector





RESOLUCIÓN N° 066-2017/SBN-DGPE-SDDI

o la entidad competente, se considera que debe contarse con el pronunciamiento de la entidad que aprobó el proyecto.

11. Que, en ese sentido, mediante Oficio N° 2930-2016/SBN-DGPE-SDDI del 2 de diciembre de 2016 (fojas 22); esta Subdirección solicitó a “PRODUCE” emitir su pronunciamiento respecto del cronograma o plazo para la ejecución del proyecto señalado en el sexto considerando de la presente resolución, asimismo, se le requirió precisar si el plazo o el cronograma para ejecutar el proyecto construcción y operación de una Planta de emulsión de nitrato de amonio, también involucra la construcción de la Planta Petroquímica Intermedia destinada a la producción de nitrato de amonio en grado industrial, a la que hace referencia la Resolución Ministerial N° 352-2012-PRODUCE.



12. Que, mediante Oficio N° 205-2016-PRODUCE/DVMYPE-I/DGPR del 20 de diciembre de 2016 “PRODUCE” remitió el Informe N° 041-2016/PRODUCE/DVMYPE-I/DGPR/DIPODEPROF del 20 de diciembre de 2016, a través del cual se dio respuesta al requerimiento realizado por esta Subdirección.



13. Que, mediante Oficio N° 3113-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de diciembre de 2016 (fojas 51), esta Subdirección solicitó a “PRODUCE” aclaración respecto del plazo dentro del cual se desarrollarán las plantas que comprenden el proyecto petroquímico señalado en el sexto párrafo de la presente resolución, asimismo, se precisó que es responsabilidad del sector competente la determinación de los plazos para ejecutar los proyectos indicados en la Resolución Ministerial N° 415-2016-PRODUCE del 25 de octubre de 2016, que modifica la Resolución Ministerial N° 352-2012-PRODUCE del 30 de julio de 2012, toda vez que no es función ni atribución de esta Superintendencia intervenir en el contenido o aprobación de los proyectos declarados viables y de interés nacional.



14. Que, con Oficio N° 007-2017-PRODUCE/DVMYPE (fojas 57) PRODUCE traslada el Informe N° 003-2017-PRODUCE/DVMYPE-I/DIPODEPROF del 11 de enero de 2017 (fojas 58), a través del cual la Dirección General de Políticas y Regulación señaló lo siguiente:

“(…)

En relación al plazo para la ejecución del proyecto solicitado por ORICA S.A

- 3.5 En tal sentido, la empresa Orica Nitratos Perú S.A manifiesta que la ejecución del proyecto de marzo de 2017.
- ✓ Planta de Emulsión de Nitrato de Amonio: 3 años (36 meses) contado desde el 22 de marzo de 2017.
 - ✓ Planta Petroquímica Intermedia destinada a la producción de Nitrato de Amonio en grado Industrial: 4.7 años (55 meses). Dado el tamaño de esta segunda etapa, el inicio de la misma estará sujeta a evaluaciones del proyecto, de la industria y del mercado en ese momento, por lo mismo habrá un tiempo intermedio entre el término de la primera etapa y el inicio de la segunda etapa.
- 3.6 Ello implica que la ejecución del Proyecto Petroquímico en su integridad implicará el tiempo de ejecución de la primera etapa, más el tiempo intermedio entre el término de la primera etapa y el inicio de la segunda etapa, más el tiempo de ejecución de la segunda etapa. Con

la información que actualmente existe, se estima que la primera etapa tomará 3 años, la segunda 4.7 años y el tiempo entre el término de la primera etapa y el inicio segunda etapa sería de aproximadamente 4.3 años. Con esto, el tiempo total estimado para ambas etapas es de 12 años.

(...)"

15. Que, de acuerdo a lo señalado por "PRODUCE", el plazo para la ejecución del proyecto petroquímico, el cual está conformado por dos etapas, es de doce años, plazo que debe ser contabilizado por etapas, desde el 22 de marzo de 2017 al 21 de marzo de 2020 (3 años), para la construcción de la planta de emulsión de nitrato de amonio (primera etapa); mientras que la construcción de la planta Petroquímica Intermedia destinada a la producción de nitrato de amonio en grado industrial (segunda etapa), debe ejecutarse en el tiempo restante, debiendo concluir la construcción hasta el 21 de marzo del 2029. Asimismo, cabe indicar que referido sector señaló que, existe un plazo adicional entre el término de la primera etapa y el inicio de la segunda etapa, el cual sería de cuatro años y tres meses (fojas 59).

16. Que, de acuerdo a lo señalado en décimo y décimo cuarto considerando de la presente resolución, corresponde a esta Subdirección modificar el artículo 1° y 4° de la Resolución N° 024-2013/SBN-DGPE-SDDI y la cláusula tercera y novena del Contrato N° 018-2013/SBN-DGPE del 25 de junio de 2013.

De conformidad con lo establecido en la 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 y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y el Informe Técnico Legal N° 86-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero de 2017.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- MODIFICAR los artículos 1° y 4° de la Resolución N° 024-2013/SBN-DGPE-SDDI, en los términos siguientes:

Artículo 1°.- Aprobar la adjudicación en venta directa por la causal de ejecución de un proyecto de interés nacional, establecida en el literal b) del Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, modificado por Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA del predio de 163,3475 ha, ubicado en la zona denominada "Lomas de Ilo" distrito y provincia de Ilo, departamento de Moquegua, debidamente inscrito en la partida N° 11014819 del Registro de Predios de Ilo y en el Registro SINABIP N° 1165 de Moquegua, a favor de la empresa Orica Nitratos Perú S.A. para ser destinado a la ejecución del proyecto petroquímico consistente en la construcción y operación de lo siguiente: **i)** una planta de emulsión de nitrato de amonio (primera etapa); y, **ii)** una planta Petroquímica Intermedia destinada a la producción de nitrato de amonio en grado industrial (segunda etapa); de conformidad con lo establecido en la Resolución Ministerial N° 415-2016-PRODUCE del 25 de octubre de 2016, que modificó los artículos 1° y 2° de la Resolución Ministerial N° 351-2012-PRODUCE, las cuales declaran de interés nacional y la viabilidad del proyecto petroquímico.

Artículo 4°.- El plazo establecido para la ejecución del proyecto petroquímico descrito en la cláusula primera es de 12 años, plazo que debe ser contabilizado por etapas, desde el 22 de marzo de 2017 al 21 de marzo de 2020 (3 años), para la construcción de la planta de emulsión de nitrato de amonio (primera etapa); mientras que la construcción de la planta Petroquímica Intermedia destinada a la producción de nitrato de amonio en grado industrial (segunda etapa), debe ejecutarse en el tiempo restante, debiendo concluir la construcción hasta el 21 de marzo del 2029.

El predio revertirá automáticamente a dominio del Estado, sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial previa y sin obligación de reembolso alguno, en caso que Orica Nitratos Perú S.A.; i) Comunique que el proyecto resulta inviable, siendo el plazo máximo



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 066-2017/SBN-DGPE-SDDI

para hacerlo el 21 de marzo del 2020 ii) No ejecute por cualquier motivo ajeno o no a su voluntad, la construcción del proyecto petroquímico, en las etapas establecidas, es decir la primera etapa debe ser concluida hasta el 21 de marzo de 2020, en caso de incumplimiento surtirá efecto inmediato de manera automática la reversión del predio materia de la adjudicación, en dicho caso el plazo adicional considerado para la segunda etapa perderá efecto alguno.



Artículo 2°.- MODIFICAR las cláusulas tercera y novena del Contrato N° 018-2013/SBN-DGPE del 25 de junio de 2013, de acuerdo a lo señalado en el párrafo precedente.

Artículo 3°.-La Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N° XIII – Sede Tacna de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Zona Registral N° IX - Sede Lima, procederá a inscribir lo resuelto en la presente Resolución, conforme a los términos y condiciones que se incorporen en la respectiva escritura pública modificatoria a ser firmada por la SBN y Orica Nitratos Perú S.A.



Regístrese y comuníquese.

CRS/mimo-lmaz



ABOG. Carlos Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES