

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0056-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 20 de enero del 2021

VISTO:

El Expediente n.º 1006-2020/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo sobre **reversion de dominio** en torno a la **VENTA DIRECTA** a favor de **Orica Nitratos Peru S.A** (hoy **Orica Mining Services S.A.**), respecto del predio de **163.3475 Ha**, ubicada en la Zona denominada "Lomas de Ilo", distrito y provincia de Ilo, departamento de Moquegua, inscrito en la partida registral n.º 11014819 del Registro de Predios de Ilo, Zona Registral n.º XIII - Sede Tacna, anotado con CUS n.º 57369 (en adelante "el predio"); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante la "SBN"), es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargada 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 predios estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios 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[1] (en adelante "TUO de la Ley"), su Reglamento[2] y modificatorias (en adelante "el Reglamento");
2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43º y 44º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales[3] (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante la "SDAPE"), es el órgano competente en primera instancia, para sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN, procurando con ello una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;
3. Que, el procedimiento administrativo de reversión de dominio se encuentra regulado en los artículos 69º y siguientes de "el Reglamento", así como **sexta disposición complementaria de 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", sobre el cual señala que la reversión del predio por incumplimiento de la finalidad será aprobada por la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal – SDAPE;

Respecto de la Venta de “el predio” materia de reversión

4. Que, la venta de bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa bajo la modalidad de subasta pública y excepcionalmente por compraventa directa, asimismo, respecto a esta última modalidad la norma señala que podrá realizarse la compraventa a favor de particulares en cualquiera de los siguientes casos: a) Cuando colinde con el predio de propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquél, **b) Con la finalidad de ejecutar un proyecto de interés nacional o regional, cuya viabilidad haya sido calificada y aprobada por el sector o la entidad competente, acorde con la normatividad y políticas de Estado,** c) 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 indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades, d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, e) Cuando la dimensión de la totalidad del predio sea inferior a la del lote normativo previsto en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o en el Certificado de Zonificación y Vías vigente, en cuyo caso la venta procederá a favor de cualquiera de los propietarios colindantes, f) Otros supuestos regulados por leyes especiales;

5. Que, bajo la causal de venta para la ejecución de un proyecto de interés nacional o regional previsto en el inciso b) del artículo 77 de “el Reglamento”, en la resolución que aprueba la venta se debe precisar la finalidad para la cual se adjudica el bien y el plazo para que se ejecute, bajo sanción de reversión al dominio del Estado en caso de su incumplimiento, sin la obligación de reembolso alguno por el pago del precio o edificaciones efectuadas;

6. Que, esta Superintendencia mediante Resolución n.º 24-2013/SBN-DGPE-SDDI de 22 de abril de 2013 (fojas 24 al 26), resolvió entre otros, **APROBAR** la adjudicación en venta directa por causal de proyecto de interés nacional establecida en el literal b) del artículo 77 de “el Reglamento”, respecto de “el predio”, a favor de la empresa **Orica Nitratos Peru S.A.**, (en adelante “la empresa”), por la suma de un millón quinientos sesenta y cinco seiscientos ochenta y cinco con 02/100 soles (S/. 1 565,685.02), para ser destinado a producción de nitrato de amonio en grado industrial de conformidad con lo dispuesto por la Resolución Ministerial n.º. 351-2012-PRODUCE de 30 de julio de 2012 (Artículo 1);

7. Que, asimismo en el artículo 4 de la citada Resolución se estableció que “el predio” **SE REVERTIRÁ AUTOMÁTICAMENTE AL DOMINIO DEL ESTADO**, sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial previa en caso que “la empresa” comunique a la SBN sobre la inviabilidad del proyecto o que no inicie por cualquier motivo ajeno o no a su voluntad, los trabajos labores de construcción del proyecto hasta el 21 de marzo de 2017, sin obligación del reembolso alguno;

8. Que, mediante contrato n.º. 018-2013/SBN-DGPE de 25 de junio de 2013 (fojas 22 y 23), esta Superintendencia suscribió contrato de compraventa a favor de “la empresa”, para destinarlo a la producción de nitrato de amonio en grado industrial dispuesto por la Resolución Ministerial n.º. 351-2012-PRODUCE de 30 de julio de 2012 (Clausula tercera), asimismo, se detalló entre otros: **i) El precio de venta de un millón quinientos sesenta y cinco seiscientos ochenta y cinco con 02/100 soles (S/. 1 565,685.02) se encuentra cancelado (cláusula quinta), ii) Se estableció como causal de reversión el incumplimiento de la ejecución del proyecto petroquímico y cuando “la empresa” comunique a la SBN sobre la inviabilidad del proyecto, por cualquier motivo ajeno a su voluntad, los trabajos y labores de construcción significativas del proyecto sobre “el predio” hasta el 21 de marzo de 2017, este se revertirá automáticamente sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial previa y sin reembolso alguno a favor del comprador (Clausula novena);**

9. Que, mediante Escritura Pública del 6 de agosto de 2013, otorgada ante el Notario Paino Scarpati José Alfredo, fue elevado el contrato de compraventa el “predio” a favor de “la empresa”, inscribiéndose la transferencia en el Asiento C00002 y la cláusula de reversión en el Asiento D0002 de la partida registral n.º **11014819** del Registro de Predios de Ilo, Zona Registral n.º XIII - Sede Tacna (foja 49);

10. Que, posteriormente mediante Resolución n.º. 066-2017/SBN-DGPE-SDDI de 27 de enero de 2017 (fojas 27 al 29), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario – SDDI, resolvió entre otros, **MODIFICAR** los artículos 1 y 4 de la Resolución n.º. 24-2013/SBN-DGPE-SDDI, bajo el siguiente detalle:

“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.º. 29151, aprobado por el Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo n.º 013-2012-VIVIENDA del predio de **163.3475 Ha**, ubicada en la Zona denominada “Lomas de Ilo”, distrito y provincia de Ilo, departamento de Moquegua, debidamente inscrito en la partida registral n.º 11014819 del Registro de Predios de Ilo y en el registro SINABIP N.º 1165 de Moquegua, a favor de la empresa **ORICA NITRATOS PERU 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.º. 415-2016-PRODUCE del 25 de octubre de 2016, que modifico los artículos 1º y 2º de la Resolución Ministerial n.º 351-2012-PRODUCE, las cuales declaran de interés nacional y la viabilidad del proyecto petroquímico.

Artículo 4º.- 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 petroquímico 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 de 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 para hacerlo el 21 de marzo de 2020, ii) No ejecute por cualquier motivo ajeno o no a su voluntad la construcción del proyecto petroquímico, en las etapas establecido, 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 de reversión del predio materia de la adjudicación, en dicho caso el plazo adicional considerando para la segunda etapa perderá efecto alguno.”

11. Que, además a través de la Resolución n.º. 066-2017/SBN-DGPE-SDDI, se dispuso la modificación de las clausulas tercera y novena del contrato n.º. 18-2013/SBN-DGPE, razón por el cual mediante Adenda de 28 de febrero de 2017 (fojas 8 al 10), se modificó las citadas clausulas, correspondientes al plazo del proyecto y a las causales de reversión de “el predio”, bajo los mismos términos expuestos en el párrafo que antecede; es así que dichas modificaciones fueron elevadas a través de la escritura pública de 7 de marzo de 2017, otorgada ante el Notario Paino Scarpati José Alfredo, inscribiéndose en el Asiento **D0003** de la partida registral n.º 11014819 del Registro de Predios de Ilo, Zona Registral n.º XIII - Sede Tacna;

Respecto a la solicitud de reversión de dominio de “el predio”

12. Mediante Solicitud de Ingreso n.º 06247-2020 presentada el 6 de marzo de 2020 (foja 1), la empresa **Orica Mining Services S.A.**, (en adelante “la administrada”) señala que asumió la titularidad de “el predio”, producto de la reorganización empresarial celebrada con **Orica Nitratos Perú S.A.**, bajo la modalidad de Fusión por absorción, acuerdos inscritos en el asiento B00016 de la Partida n.º. 01162160 del Registro de Personas Jurídicas de Lima y en el asiento B00002 de la partida n.º 12329828 del mismo registro, quedando de esta manera extinguida la empresa **Orica Nitratos Perú S.A.**;

13. Que, bajo ese contexto, “la administrada” señala que el proyecto de producción de nitrato de amonio resulta inviable y que el mismo no se ejecutará en el predio en cuestión, por el cual cumple con comunicar a esta Superintendencia, conforme lo dispuesto en la cláusula novena del contrato n.º 18-2013/SBN-DGPE, para tal efecto adjuntó la documentación siguiente: i) copia de la partida registral n.º 11014819 del Registro de Predios de Ilo, Zona Registral n.º XIII - Sede Tacna, ii) Copia de adenda del contrato n.º 18-2013/SBN-DGPE, iii) copia de la Partida n.º. 01162160 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, iv) copia de la Partida n.º. 12329828 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, y v) Copias de las Resoluciones n.ºs. 351-2012-PRODUCE y 415-2016-PRODUCE;

Respecto al procedimiento de reversión de dominio de “el predio”

14. Que, de conformidad con el artículo 78-A de “el Reglamento”, establece que en el caso la venta de los predios del Estado sean transferidos por la ejecución de un proyecto de interés nacional, la Resolución que aprueba, debe precisar la finalidad para la cual se adjudica el bien y el plazo para la ejecución bajo sanción de reversión de dominio a favor del Estado, sin la obligación del reembolso alguno por el pago del precio o edificaciones efectuadas;

15. Que, asimismo la sexta disposición complementaria de “la Directiva”, señala que la reversión del predio por incumplimiento de la finalidad será aprobada por la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal – SDAPE;

16. Que, de la documentación presentada por la “administrada” se procedió a la evaluación técnica y legal cuyas acciones se encuentran detalladas en **el Informe de Brigada n.º 00037-2021/SBN-DGPE-SDAPE** del 18 de enero de 2021 (fojas 37 al 40), sobre el cual se concluyó entre otros, que: **a)** mediante Resolución n.º. 24-2013/SBN-DGPE-SDDI y su modificatoria Resolución n.º. 066-2017/SBN-DGPE-SDDI, se establecieron dos causales de reversión automática, en los siguientes supuestos: i) Cuando “la empresa” comunique que el proyecto resulta inviable, siendo el plazo máximo para hacerlo el 21 de marzo de 2020, ii) No ejecute por cualquier motivo ajeno o no a su voluntad la construcción del proyecto petroquímico, en las etapas establecido, 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 de reversión del predio materia de la adjudicación; **b)** La empresa Orica Mining Services S.A., absorbió a la empresa Orica Nitratos Perú S.A., quedando esta última extinguida conforme se advierte en el asiento B00002 de la partida n.º. 12329828 Registro de Personas Jurídicas de Lima, en tal sentido, Orica Mining Services S.A., en su calidad de propietaria actual de “el predio” ostenta la facultad de comunicar a esta Superintendencia, la inviabilidad del proyecto, formalidad sustentada en la presentación del escrito del **6 de marzo de 2020** (Solicitud de Ingreso n.º 06247-2020), por lo tanto se tiene por cumplida la formalidad establecida en el artículo 4º de la Resolución n.º. 24-2013/SBN-DGPE-SDDI que fue modificada por Resolución n.º. 066-2017/SBN-DGPE-SDDI y conforme el contrato n.º. 18-2013/SBN-DGPE y su adenda; **c)** De la evaluación técnica se concluye que no se evidencia construcciones, ni indicios de haberse desarrollado algún proyecto sobre “el predio”, corroborado con la inspección técnica detallada en la Ficha Técnica n.º. 302-2020/SBN-DGPE-SDAPE de 1 de diciembre de 2020 (fojas 31), **d)** Mediante Solicitud de Ingreso n.º 00181-2021 de 5 de enero de 2021 (fojas 34 al 36), “la administrada” adjunto copia de los pagos realizados así como el autoevaluó correspondiente al predio, por el cual se acreditado el cumplimiento del pago de los impuestos que recaen sobre “el predio”;

17. Que, por los considerandos antes expuestos corresponde a esta Subdirección emitir la resolución que dispone la reversión de dominio sin obligación de reembolso alguno a favor del afectado con la reversión, por haberse configurado el supuesto i) y ii) del artículo 4º de la parte resolutive de la Resolución n.º. 066-2017/SBN-DGPE-SDDI de 27 de enero de 2017 y del contrato n.º. 18-2013/SBN-DGPE y su adenda, esto es la comunicación de la parte adquirente indicando la inviabilidad del proyecto de inversión y el incumplimiento de la finalidad establecida (ejecución del proyecto);

De conformidad con lo dispuesto en “el TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, la “LPAG”, la Resolución n.º 005-2019/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 0064-2021/SBN-DGPE-SDAPE de 18 de enero de 2021 (fojas 41 al 44);

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Disponer la **REVERSIÓN DE DOMINIO** por haberse configurado el supuesto i) y ii) del artículo 4° de la Resolución n°. 24-2013/SBN-DGPE-SDDI de 22 de abril de 2013 modificada a través de la Resolución n°. 066-2017/SBN-DGPE-SDDI de 27 de enero de 2017 y la cláusula novena del contrato n°. 18-2013/SBN-DGPE y su adenda, **a favor del Estado** representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto del predio de **163.3475 Ha**, ubicada en la Zona denominada “Lomas de Ilo”, distrito y provincia de Ilo, departamento de Moquegua, inscrito en la partida registral n.º 11014819 del Registro de Predios de Ilo, Zona Registral n.º XIII - Sede Tacna, anotado con CUS n.º 57369.

Artículo 2.- Disponer el **CANCELACIÓN** de la carga administrativa inscrita en los **Asientos D0002 y D0003** de la partida registral descrita en el artículo precedente, puesto que el Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales revirtió a su favor el dominio del predio inscrito en la partida submateria.

Artículo 3.- REMITIR la presente resolución al Registro de Predios de Ilo, Zona Registral n. XIII - Sede Tacna, para su inscripción correspondiente.

Regístrese, comuníquese y publíquese en el portal web de la SBN.-

Visado Por:

Profesional SDAPE

Profesional SDAPE

Profesional SDAPE

Firmado por:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal

[1] Aprobado por Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

[2] Aprobado con Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 15 de marzo de 2008.

[3] Aprobado por el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 22 de diciembre de 2010.