

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 0418-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 18 de mayo del 2021

### **VISTO:**

El Expediente n.° 226-2015/SBNSDDI en el que se sustenta la **VENTA DIRECTA** a favor de la empresa **GRAÑA Y MONTERO PETROLERA S.A.**, representada por su apoderado señor Renzo Yvan Atalaya Peña, respecto de las áreas de 3 316,63 m<sup>2</sup> (“el predio 1”) y 24 880,85 m<sup>2</sup> (“el predio 2”), ubicadas en el distrito de La Brea, provincia de Talara, departamento de Piura, inscritas en las Partidas Registrales n.° 11097317 y 11097316 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral n.° I – Sede Sullana, anotados con CUS n.° 142612 y 142611, respectivamente, y ;

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA (en adelante el “TUO de la Ley n.° 29151”), el Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA del 9 de abril de 2021 y publicado en el Diario Oficial “El Peruano” el 11 de abril de 2021 (en adelante “el Reglamento”), 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 predios estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios del Estado que se encuentren a su cargo y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los predios del Estado en armonía con el interés social, correspondiendo a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, “SDDI”), como órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a los actos de disposición, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo n.° 016-2010-VIVIENDA (en adelante, “ROF de la SBN”).
2. Que, mediante Decreto de Urgencia n.° 026-2020 ampliado por Decreto Supremo n.° 076-2020-PCM y Decreto Supremo n.° 087-2020-PCM, se suspendió desde el 16 de marzo, prorrogado hasta el 10 de junio de 2020, los plazos de tramitación de los procedimientos administrativos sujetos a silencio positivo y negativo, que se encuentren en trámite, reanudándose los plazos de tramitación desde el 11 de junio de 2020.

**3.** Que, mediante los escritos presentados el 24 de marzo de 2015 [S.I. n.º 06206-2015 (fojas 01 al 04)] y el 6 de abril de 2015 [S.I. n.º 07544-2015 (fojas 167 y 168)], la empresa Graña y Montero Petrolera S.A. (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de una extensión de **2,8166 ha. [28 165,73 m<sup>2</sup> (en adelante “área inicial”)]**, por causal de posesión consolidada, prevista en el literal c) del artículo 77º del entonces vigente D.S. n.º 007-2008-VIVIENDA. Para tal efecto presenta - entre otros - la siguiente documentación: **a)** copia certificada de la partida registral n.º 00636592 del Registro Mercantil de Lima (fojas 6 al 18); **b)** copia simple del Documento Nacional de Identidad del Gerente General Reynaldo Llosa Martinto (foja 23); **c)** plano perimétrico elaborado por el ingeniero Luis Chu Granados de setiembre de 2014 (foja 24); **d)** Memoria Descriptiva elaborada por el ingeniero Luis Chu Granados de setiembre de 2014 (foja 26); **e)** copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral n.º 069049 del 26 de mayo de 2014, emitido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura (fojas 30 y 31); **f)** copia simple de la Partida Registral n.º 11044216 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 39 al 41); **g)** copia simple de la partida n.º 11007653 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 42 al 51); **h)** copias fedateadas de los Comprobantes de Pagos n.º 35887; n.º 35517; n.º 35122, n.º 35122; n.º 34790, n.º 34096; n.º 34494; n.º 33718; n.º 33310; n.º 32896, n.º 32487; n.º 31964; 31412; n.º 31052; n.º 31054, n.º 34790, n.º 34096, n.º 34494, n.º 33718; n.º 32896; n.º 32487; n.º 31964; n.º 31412; n.º 31052, n.º 31054, n.º 39470; n.º 30021; n.º 29502; n.º 29147; n.º 28536; n.º 28533; n.º 26655, n.º 26087 correspondientes a los impuestos prediales de los años 2006, 2007, 2008, 2009, 2010 y 2011 (fojas 65 al 88); **i)** copia legalizada de la Constancia de Posesión del 28 de noviembre de 2014 emitida por la Municipalidad Distrital de La Brea – Negritos (foja 154); **j)** Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios del 20 febrero de 2015, emitido por el Jefe DIDEUR de la Municipalidad Distrital de Negritos (foja 164); y, **k)** copia certificada de la Partida Registral n.º 11023138 del Registro de Predios de Piura (foja 168).

**4.** Que, de acuerdo con lo dispuesto por el numeral 1 de la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento”, los procedimientos sobre disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA - como el caso de autos - se adecuan a las disposiciones establecidas por “el Reglamento” en el estado en que se encuentran, razón por la cual corresponde adecuar el presente procedimiento al Reglamento citado en el considerando anterior.

**5.** Que, el artículo 56º de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia. En concordancia con ello, 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 sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo.

**6.** Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218º 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 222º de “el Reglamento”, pudiendo aplicarse en tanto no se oponga al citado Reglamento, la Directiva N.º 006-2014/SBN.

7. 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 222° de “el Reglamento”.

8. Que, el artículo 188° y 189° de “el Reglamento” 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.

9. 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.

10. Que, como parte de la evaluación formal del presente procedimiento, se procedió a realizar la calificación de la documentación técnica remitida, emitiéndose el Informe de Brigada n.° 00707-2015/SBN-DGPE-SDDI del 29 de abril de 2015 (fojas 170 y 171), complementado con los Informes de Brigada n.° 00860-2015/SBN-DGPE-SDDI del 01 de junio de 2015 (foja 173) y n.° 00323-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de marzo de 2016 (fojas 174 al 176), en los que se determinó lo siguiente: **i)** Existe discrepancia entre el área solicitada (28 166,00 m<sup>2</sup>) y el área gráfica obtenida según el desarrollo del cuadro de datos técnicos del plano (28 162,63 m<sup>2</sup>), asimismo el solicitante presenta plano y memoria descriptiva con “el área inicial”; **ii)** en relación al área de 28 162,63 m<sup>2</sup>, se determinó: **a)** un área de 28 157,53 m<sup>2</sup>, representa el 99.98%, se superpone parcialmente con el predio de mayor extensión inscrito en la Partida n.° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral Sullana, con CUS 45908 a favor del Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; y **b)** El saldo de área de 5.10 m<sup>2</sup> que representa el 0.02% se superpone con el predio de mayor extensión inscrito en la Partida n.° 11044216 del Registro de Predios de la Oficina Registral Sullana a favor de Petróleos del Perú – Petroperú S.A.; **iii)** No se visualiza áreas naturales protegidas, concesiones mineras ni restos arqueológicos sobre el predio en consulta.

11. Que, con Oficio n.° 2473-2016/SBN-DGPE-SDDI del 04 de noviembre de 2016 (fojas 177 y 178) aclarado con Oficio n.° 2856-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre de 2016 (fojas 183 y 184), se informó a “el administrado”, entre otros, que de la documentación presentada, se generó un área resultante de 28 162,63 m<sup>2</sup>, de la cual deberá excluir el área de 0.02 %, debiendo para ello presentar plano perimétrico, plano de ubicación y memoria descriptiva; otorgándole para tal efecto el plazo de quince días hábiles más el término de la distancia de un día hábil, contabilizados desde la notificación del Oficio n.° 2473-2016/SBN-DGPE-SDDI, siendo su fecha de vencimiento el 27 de diciembre de 2016.

12. Que, con escrito presentado el 27 de diciembre de 2016 [S.I. n.° 35842-2016 (foja 186)] “el administrado” otorga respuesta a lo solicitado, no obstante, con Oficio n.° 347-2017/SBN-DGPE-SDDI del 06 de febrero de 2017 (foja 195), se observó nuevamente superposición con propiedad de terceros. En ese sentido, esta Subdirección remitió el Plano n.° 149-2017/SBN-DGPE-SDDI del 17 de enero de 2017 en formato físico y digital, respecto de un **área de 28 138,18 m<sup>2</sup>**, el cual podría ser materia de disposición; manifestando “el administrado” su conformidad a través del escrito presentado el 28 de febrero de 2017 [S.I. n.° 06134-2017 (foja 197)].

**13.** Que, mediante Informe de Brigada n.º 288-2017/SBN-DGPE-SDDI del 09 de marzo de 2017 (foja 198 al 200), se determinó sobre el área de **28 138,18 m<sup>2</sup>** lo siguiente: **i)** Se encuentra parcialmente superpuesto en 3 257,33 m<sup>2</sup> (11,58%) con el predio de mayor extensión inscrita a favor del Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la Partida Registral n.º 11007653 del Registro de Predios de Piura, con CUS n.º 54561, y 24 880,85 m<sup>2</sup> (88,42%) con el predio de mayor extensión inscrita a favor del Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la Partida Registral n.º 11023138 del Registro de Predios de Piura, con CUS n.º 45908; **ii)** Se encuentra totalmente dentro del Lote I, respecto al cual existe un contrato de licencia de explotación de petrolífera vigente entre PERUPETRO y la compañía operadora GMP S.A., sin embargo, no se evidencia existencia de pozos; **iii)** No se ve afectado por otros trámites, derechos mineros, patrimonio cultural, áreas naturales protegidas ni predios que se encuentren en evaluación para ser incorporados o que hayan sido incorporados al portafolio inmobiliario; **iv)** Según Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, no se encuentra dentro del casco urbano, por lo tanto, no es aplicable al Plano de Uso de Suelos y por ende no se puede definir compatibilidad con lineamientos de parámetros urbanísticos; y **v)** Consultada la base gráfica del Instituto Nacional de Desarrollo, el área solicitada se encuentra dentro del ámbito de influencia del Proyecto Especial Binacional Puyango Tumbes que constituye una institución del sector público encargada de ejecutar y administrar la infraestructura hidráulica de propósito múltiple.

**14.** Que, en el caso en concreto, el 27 de junio de 2017 especialistas de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, realizaron la inspección del área solicitada de **28 138,18 m<sup>2</sup>** conforme consta en la Ficha Técnica n.º 206-2017/SBN-DGPE-SDDI y su respectivo panel fotográfico (fojas 205 y 206) complementado con el Informe Brigada n.º 1051-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de setiembre de 2018 y anexo (fojas 209 al 212), determinándose lo siguiente: **i)** el área total ocupada por “el administrado” es de 28 197,48 m<sup>2</sup> conformada por dos extensiones de **3 316,63 m<sup>2</sup> (en adelante “el predio 1”) y 24 880,85 m<sup>2</sup> (en adelante “el predio 2”)**, las cuales forman parte de áreas de mayor extensión inscritas en las Partidas Registrales Nros. 11007653 y 11023138 del Registro de Predios de Sullana; **ii)** se ubica detrás del área donde se encuentran las instalaciones de Graña y Montero base Manta, se accede a través de esta y se ingresa por el lindero norte mediante un portón metálico, que es una continuidad del cerco; **iii)** hacia el lado oeste se encuentra el almacén principal, y una serie de talleres y depósitos, en el resto del área hay pabellones estructurados con contenedores metálicos, habilitados con tanques de agua y otros sistemas como aire acondicionado, además se pudo observar una plataforma, el equipo de perforación y otras maquinarias pesadas; **iv)** se encuentra delimitada totalmente con cerco constituido por bastidores armados con fierro tubular anclado al piso, paneles de malla metálica; **v)** se pudo observar que tanto las edificaciones de carácter permanente como la infraestructura móvil, y la maquinaria pesada almacenada, está relacionada con la explotación del petróleo; **vi)** Se verificó la posesión de “el administrado” y que desarrolla actividades sobre “el predio 1” y “el predio 2”.

**15.** Que, continuando con la evaluación del presente procedimiento, se emitió el Informe de Brigada n.º 047-2019/SBN-DGPE-SDDI del 10 de enero de 2019 (fojas 228 al 231), en el que se determinó lo siguiente: **i)** la libre disponibilidad de un área de 28 197,48 m<sup>2</sup> conformada por dos extensiones 3 257,33 m<sup>2</sup> (debiendo referirse al área de 3 316,63 m<sup>2</sup>) “el predio 1” y 24 880,85 m<sup>2</sup> (“el predio 2”), que se superponen con áreas de mayor extensión inscritas a favor del Estado, en las Partidas Registrales Nros. 11007653 y 11023138 del Registro de Predios de Sullana, anotados con CUS Nros. 45908 y 54561, respectivamente; **ii)** sobre “el predio 1” y “el predio 2” no recaen procesos judiciales; **iii)** se encuentran ocupados por las instalaciones de “el administrado”; y **iv)** “el administrado”, cumplió con los requisitos de forma y de manera conjunta con los requisitos de fondo que exige la causal invocada.

**16.** Que, mediante escrito S/N de fecha 18 de marzo de 2019 [S.I. n.º 17272-2019 (foja 266 y 267)], en respuesta al Oficio n.º 571-2019/SBN-DGPE-SDDI del 22 de febrero de 2019 (foja 243), reiterado con Oficio n.º 1782-2019/SBN-DGPE-SDDI del 22 de mayo de 2019 (foja 264), “el administrado” manifiesta su conformidad respecto al replanteo del área total de 28 197,48 m<sup>2</sup>.

**17.** Que, por otro lado, mediante Memorándum n.º 041-2019/SBN-OAJ del 16 de enero de 2019 (foja 233), la Oficina de Asesoría Jurídica (OAJ) solicitó aclarar si afecta o no al área de 28 197,48 m<sup>2</sup>, el trámite de constitución de servidumbre (S.I. n.º 14560-2013); asimismo, requiere información adicional sobre la existencia o inexistencia de procesos judiciales que recaigan sobre los predios de mayor extensión donde se ubica el área antes citada.

**18.** Que, con la finalidad de atender lo solicitado por OAJ, mediante Informe de Brigada n.º 621-2020/SBN-DGPE-SDDI del 15 de setiembre de 2020 se concluyó lo siguiente: **i)** sobre el trámite de constitución de servidumbre, mediante Resolución n.º 1320-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de noviembre de 2019, la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal resolvió declararlo inadmisibles; en consecuencia, no afecta a “el predio 1” y “el predio 2”; **ii)** cada uno de los predios han sido independizados de acuerdo al siguiente detalle, “**el predio 1**” cuenta con un área de **3 316,63 m<sup>2</sup>** y se encuentra inscrito en la Partida Registral n.º 11097317, anotado en el CUS n.º 142612, y “**el predio 2**” cuenta con un área de **24 880,85 m<sup>2</sup>** inscrito en la Partida Registral n.º 11097316, y anotado en el CUS n.º 142611, siendo ambas inscripciones correspondientes al Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral n.º I – Sede Piura; y **iii)** de la revisión de las bases gráficas en las que obran los procesos judiciales, ubicados en los predios matrices CUS n.º 45908 y CUS n.º 54561 referidos por la Procuraduría, ante las consultas realizadas, ninguno afecta directamente a los predios materia de venta.

**19.** Que, mediante Informe de Brigada n.º 047-2019/SBN-DGPE-SDDI del 10 de enero de 2019 (fojas 228 al 231), ampliado mediante el Informe de Brigada n.º 621-2020/SBN-DGPE-SDDI del 15 de setiembre de 2020 (fojas 318 al 320)<sup>[1]</sup>, 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 77º de “D.S. n.º 007-2008-VIVIENDA”.

**20.** Que, en atención al numeral 1 de la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento”, corresponde adecuar su petitorio de venta directa por la causal c) del artículo 77 del derogado Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA al numeral 3 del artículo 222 de “el Reglamento”, el cual prevé como causal de venta directa la posesión consolidada cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley n.° 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades”.

**21.** Que, en atención a lo señalado en el considerando anterior, corresponde determinar si “el administrado” se encuentra inmerso en la causal 3) del artículo 212 de “el Reglamento”:

### **Respecto de la posesión anterior al 25 de noviembre de 2010**

**21.1** Para sustentar el cumplimiento del ejercicio de la posesión en “el predio 1” y “el predio 2” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 de acuerdo al ítem 3 del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento”, “el administrado” adjunto los documentos siguientes:

i) A foja 52 obra el original de la Constancia de Pago de Impuestos y Arbitrios Municipales emitido por el Jefe de Rentas de la Municipalidad Distrital La Brea – Negritos del 22 de octubre de 2014 correspondientes a los periodos 1997 al 2014, constando como contribuyente la empresa Graña y Montero Petrolera S.A.

ii) A fojas 66 al 88 obran las copias fedateadas de los Comprobantes de Pagos n.°36269, n.° 35887; n.° 35517; n.° 35122, n.°35122; n.° 34790, n.° 34096; n.° 34494; n.° 33718; n.° 33310; n.° 32896, n.° 32487; n.° 31964; 31412; n.° 31052; n.° 31054, n.° 34790, n.°34096, n.°34494, n.°33718; n.°32896; n.°32487; n.°31964; n.°31412; n.°31052, n.°31054, n.°39470; n.°30021; n.°29502; n.° 29147; n.°28536; n.°28533; n.° 26655, n.°26087 correspondientes a los impuestos prediales de los años 2006, 2007, 2008, 2009, 2010 y 2011 constando el sello de cancelación en cada uno de los comprobantes efectuado en sus respectivos años, emitidos por la Municipalidad Distrital de La Brea – Negritos, figurando como contribuyente la empresa Graña y Montero Petrolera S.A. con código contribuyente 3229, respecto del predio denominado Base Manta Negritos – Talara.

iii) A foja 154 obra la copia legalizada de la Constancia de Posesión del 28 de noviembre de 2014 emitida por la Municipalidad Distrital de La Brea – Negritos a favor de la empresa Graña y Montero Petrolera S.A. señalando que ejerce posesión en forma pacífica, pública y permanente sobre el terreno ubicado en la Base Manta – Área de perforación, distrito La Brea, provincia de Talara, departamento de Piura, respecto del área superficial de 28 165,73 m<sup>2</sup>, “área inicial”.

Cabe precisar que, con Oficio n.º 2475-2016/SBN-DGPE-SDDI del 04 de noviembre de 2016 (foja 179), esta Subdirección solicitó a la Municipalidad Distrital de La Brea Negritos, se pronuncie - entre otros - si la documentación presentada por “el administrado” guarda relación con el “área inicial” materia de venta, el cual fue atendido a través de la Carta n.º 090-12-2016-MDLB-SG presentado el 02 de enero de 2017 [S.I. n.º 00055-2017 (foja 193)], en el que señalan que los pagos fueron realizados la empresa Graña y Montero Petrolera S.A. y que “el área inicial” se encuentra en su base de datos con código catastral n.º 030311010101 con un área de 29 146,84 m<sup>2</sup> y con la denominación Base Manta I.

En ese sentido, si bien de los documentos descritos en los considerandos precedentes se acredita la posesión que mantiene “el administrado” sobre el “área inicial”, así como del área de 29 146,84 m<sup>2</sup>, corresponde indicar que en virtud a la inspección realizada en el área solicitada se determinó que el “el predio” materia de venta tiene un área de 28 197,48 m<sup>2</sup> conformada por dos extensiones de 3 316,63 m<sup>2</sup> “el predio 1” y 24 880,85 m<sup>2</sup> “el predio 2”.

En consecuencia, se ha verificado que la documentación presentada por “el administrado” corresponde a “el predio 1” y “el predio 2”, que se acredita el ejercicio de posesión en éste con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, en tal sentido se cumple con el primer elemento requerido por el numeral 3) del artículo 222º del Reglamento”.

### **Respecto al área delimitada en su totalidad**

**21.2** De acuerdo a la información consignada en la Ficha Técnica n.º 206-2017/SBN-DGPE-SDDI complementado con el Informe Brigada n.º 1051-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de setiembre de 2018, se verificó que “el predio 1” y “el predio 2” se encuentran delimitados totalmente con cerco constituido por bastidores armados con fierro tubular anclado al piso, paneles de malla metálica, que se encuentra en posesión de “el administrado”.

En consecuencia, el segundo elemento requerido por el numeral 3) del artículo 222º del Reglamento”, se encuentra acreditado.

**Respecto a que “el predio 1” y “el predio 2” 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.**

**21.3** De acuerdo a la información consignada en la Ficha Técnica n.º 206-2017/SBN-DGPE-SDDI complementado con el Informe Brigada n.º 1051-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de setiembre de 2018, se ha verificado que “el administrado” se encuentra en posesión de “el predio 1” y “el predio 2”, destinándolo en su totalidad a la explotación del petróleo.

En consecuencia, al desarrollarse la actividad de explotación del petróleo en “el predio 1” y “el predio 2”, el tercer elemento requerido por el numeral 3) del artículo 222º del Reglamento”, se encuentra acreditado.

### **Sobre la conformidad de la venta por el titular del pliego**

**22.** Que, mediante Memorándum n.° 0100-2020/SBN del 28 de septiembre de 2020 (foja 322), el 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.

**23.** Que, mediante Oficio n.° 02837-2020/SBN-DGPE-SDDI notificado el 08 de octubre de 2020 (foja 327), se comunicó a “el administrado” sobre la conformidad otorgada al procedimiento de venta directa; asimismo, se informó que correspondía proseguir con la etapa de valuación comercial.

### **Sobre la valuación comercial del predio**

**24.** Que, de acuerdo con lo establecido en el numeral 6.8) de la “Directiva n.° 006-2014/SBN”, se llevó a cabo la valuación comercial, motivo por el cual mediante el Oficio n.° 157-2021-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 15 de febrero de 2021 [(S.I. n.° 03941-2021) foja 380], complementado mediante el Oficio n.° 305-2021-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 18 de marzo de 2021 [(S.I. n.° 06763-2021) foja 439], con los cuales emiten los Informes de Tasación del 12 de febrero de 2021, en mérito de los cuales establecen como valor de “el predio 1” la suma de US\$ 18 950,35 (Dieciocho mil novecientos cincuenta con 35/100 dólares americanos), y “el predio 2” la suma de US\$ 3 225,76 (Tres mil doscientos veinticinco con 76/100 dólares americanos), haciendo un total de US\$ 22 176,11 (Veintidós Mil ciento setenta y seis con 76/100 dólares americanos).

**25.** Que, evaluada la documentación remitida, a través del Informe Brigada n.° 264-2021/SBN-DGPE-SDDI del 24 de marzo de 2021 (fojas 450 al 455) se otorgó conformidad a las tasaciones remitida debido a que cumplen con lo establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones.

### **Sobre la publicidad del procedimiento de venta directa**

**26.** Que, el numeral 6.9.1 de “la Directiva n.° 006-2014/SBN” prescribe que, al notificarse el valor del predio al administrado, también se remitirá la esquila del aviso del procedimiento de venta directa, que contiene un extracto de la solicitud incluyendo el valor del predio, la cual debe ser publicada, por única vez, en el Diario Oficial “El Peruano”, en otro de mayor circulación de la Región en que se ubica el predio y en el portal institucional de la SBN y de la entidad, si la tuviera. De acuerdo al marco legal en mención, se llevó a cabo en el caso en concreto la publicidad conforme se detalla en los siguientes considerandos.

**27.** Que, mediante Oficio n.° 1259-2021/SBN-DGPE-SDDI del 30 de marzo de 2021, el cual fue notificado el 6 de abril de 2021 (fojas 460 y 461) a “el administrado”, se hizo de conocimiento 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 1” y “el predio 2”, 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. Se debe precisar que, el plazo de cinco (5) días hábiles para que se ingrese el aviso de publicación, en el Diario Oficial “El Peruano” y el otro de mayor circulación de la Región de donde se ubica “el predio”, venció el 13 de abril de 2021.

**28.** Que, mediante escrito presentado el 12 de abril de 2021 [(S.I. n.º 08647-2021) foja 462], “el administrado” remite los avisos de publicación realizados en el diario “La Hora” y en el diario “El Peruano”, publicados el 9 y 10 de abril de 2021, con lo cual se concluye que el plazo máximo para formular oposición por parte de terceros venció el 23 de abril de 2021.

**29.** Que, asimismo, se debe señalar que, en la página web de esta Superintendencia, el procedimiento de venta fue publicado el 18 de mayo de 2021; además, mediante Memorando n.º 499-2021/SBN-GG-UTD del 27 de abril de 2021 (foja 465), 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.

**30.** Que, se advierte que sobre “el predio” no recae proceso judicial alguno, tal como se confirma con lo indica el Informe Preliminar n.º 783-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de agosto de 2020 (foja 265 al 268).

### **Del pago del precio de “el predio 1” y “el predio 2”**

**31.** Que, de conformidad con el artículo 201 de “el Reglamento”, concordado con el numeral 72.1 del artículo 72 y artículo 73 del citado dispositivo legal y el sub numeral 6.14.1 de la “Directiva n.º 004-2016/SBN”, en los actos de disposición a favor de particulares el valor de la tasación del predio materia de disposición debe ser pagado íntegramente por “el administrado”, dentro del plazo máximo de quince (15) días hábiles contados a partir de la notificación de la 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.

**32.** 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 1430º 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.

**33.** 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, a que se refiere el artículo 201 de “el Reglamento”, concordante con el numeral 72.1 del artículo 72 y artículo 73 del citado dispositivo legal, mediante resolución administrativa se declarará la caducidad del proceso contractual disponiendo la conclusión del procedimiento.

**34.** 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.

### **De la aprobación del acto solicitado**

**35.** Que, del análisis efectuado ha quedado demostrado que “el predio 1” y “el predio 2” constituyen bienes de dominio privado del Estado y 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 “el administrado”, a través de la aprobación de la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en el TUO de la Ley n.º 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA, el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva n.º 006-2014/SBN aprobada por la Resolución n.º 064-2014/SBN, la Resolución 014-2017/SBN-SG, Decreto de Urgencia n.º 026-2020 ampliado por Decreto Supremo n.º 076-2020-PCM y Decreto Supremo n.º 087-2020-PCM e, Informes Técnicos Legales n.º 0467-2021/SBN-DGPE-SDDI y n.º 0468-2021/SBN-DGPE-SDDI, ambos del 18 de mayo del 2021.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO: APROBAR** la **VENTA DIRECTA** por casual establecida en el numeral 3) del artículo 222º de “el Reglamento” a favor de **GRAÑA Y MONTERO PETROLERA S.A.**, representada por su apoderado señor Renzo Yvan Atalaya Peña, respecto de las áreas de 3 316,63 m<sup>2</sup> y 24 880,85 m<sup>2</sup>, ubicadas en el distrito de La Brea, provincia de Talara, departamento de Piura, inscritas en las Partidas Registrales n.º 11097317 y 11097316 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral n.º I – Sede Sullana, anotados con CUS n.º 142612 y 142611, respectivamente, haciendo un total de 28,197,48 m<sup>2</sup>, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

**SEGUNDO:** El valor comercial de los predios cuya venta se aprueba, ascienden a la suma de **US\$ 3 225,76 (Tres mil doscientos veinticinco con 76/100 dólares americanos)**; y **US\$ 18 950,35 (Dieciocho mil novecientos cincuenta con 35/100 dólares americanos)**, haciendo un total de **US\$ 22 176,11 (Veintidós mil ciento setenta y seis con 76/100 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 Y MONTERO PETROLERA 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 vigésimo noveno considerando de la misma. De no comunicarse a esta Superintendencia el acogimiento a la forma de pago antes prevista y tampoco se cumpla con pagar el precio de venta dentro de los quince (15) días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución, a que se refiere el artículo 201 de “el Reglamento”, concordante con el numeral 72.1 del artículo 72 y artículo 73 del citado dispositivo legal, mediante resolución administrativa se declarará la caducidad del proceso contractual disponiendo la conclusión del procedimiento.

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

**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.° 18.1.1.11

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario**

[1] Se emitió debido al Memorando n.° 041-2019/SBN-OAJ, el cual formuló observaciones al Informe de Brigada n.° 047-2019/SBN-DGPE-SDDI del 10 de enero de 2019.