

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1054-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de noviembre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 401-2014/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **PETROPERU** debidamente representada por su gerente Daniel Diaz del Águila, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL ENTRE ENTIDADES PUBLICAS**, respecto de un área de 206 250,65 m², ubicado en el distrito de Pariñas, provincia de Talara y departamento de Piura, 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 (en adelante "el TUO de la Ley") y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó 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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") 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 Oficio N° GRTL-0037-2013 presentado el 5 de marzo de 2013 (S.I. 03478-2013), **PETROPERU** debidamente representada por su gerente Daniel Diaz del Águila (en adelante "la administrada") peticiona la transferencia predial interestatal respecto de "el predio" en aplicación a lo normado en el artículo 8° de la Ley N° 28840 "Ley de Fortalecimiento y Modernización de PETROPERU S.A." (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la siguiente documentación: **1)** copia simple de la ficha N° 011669 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura (fojas 2); **2)** copia simple de la partida N° 00031337 del Registro de Predios de la Oficina Registral Región Grau (fojas 4); **3)** ley N° 28840 Ley de Fortalecimiento y Modernización de la Empresa Petróleos del Perú – PETROPERU S.A. (fojas 8); **4)** copia simple del certificado de búsqueda catastral del Registro de Propiedad Inmueble emitido por la oficina Registral de Piura (fojas 10); **5)** memoria descriptiva (fojas 14); **6)** plano de ubicación general (Lamina U-01) (fojas 16); **7)** copia simple de la

Resolución N° 100-2011/SBN-DGPE-SDDI de 13 de setiembre de 2011 (fojas 18); **8)** copia simple de la partida registral N° 11007659 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 22); **9)** copia simple de la partida registral N° 11007653 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 27); **10)** copia simple de la partida registral N° 00031337 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 28); **11)** imágenes del predio (fojas 50); **12)** orden de trabajo a terceros (fojas 53); **13)** memoria descriptiva (fojas 54); **14)** proyecto planteado (fojas 57); **15)** memorando N° T.I. UINP-683-2012 (fojas 58); **16)** informe técnico TEC-IP-127-2012 de 27 de diciembre de 2012 (fojas 59); **17)** planos (fojas 65); **18)** copia simple de la partida registral N° 11007553 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 69).

4. Que, en atención a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”¹, corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

5. Que, el artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios estatales, así como para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentran bajo su competencia.

6. Que, por su parte, el numeral 189.1 del artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad evalúa la solicitud presentada, y de corresponder, solicitará su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Mientras que el numeral 189.2. del mismo artículo, indica que la entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

7. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 207° de “el Reglamento”, según el cual, la transferencia de dominio en el Estado se realiza entre las entidades que conforman el SNBE, en forma directa y a título gratuito u oneroso sobre los predios de dominio privado estatal.

8. Que, el numeral 212.2 del artículo 212° de “el Reglamento”, establece que la solicitud se presenta ante la entidad propietaria del predio o, en caso de propiedad del Estado, ante la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso de transferencia de dominio, esta Subdirección evalúa, entre otros, en primer orden, la titularidad del predio materia de transferencia, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste; en tercer orden, la naturaleza jurídica; de conformidad con el numeral 190.1. del artículo 190° de “el Reglamento”. De igual manera, verifica los requisitos formales detallados en el artículo 100° y en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”.

10. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe de Brigada N° 995-2015/SBN-DGPE-SDDI del 08 de julio del 2015 (fojas 70) y el Informe de Brigada N° 151-2016/SBN-DGPE-SDDI de 10 de febrero de 2016 (fojas 75), informe Preliminar N° 638-2018/s-SBN-DGPE-SDDI de 27 de junio de 2018 (fojas 82) y actualizado mediante Informe Preliminar N° 1346-2021/SBN-DGPE-SDDI de 21 de setiembre de 2021 (fojas 100), se advierte respecto de “el predio” lo siguiente:

¹ DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS

Primera. - Adecuación de los procedimientos en trámite

Los procedimientos que se encuentran en trámite siguen las reglas siguientes:

1. Los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por el presente Reglamento en el estado en que se encuentran.

(...)

- i. 197,585.67 m² (que representa el 95.80% de “el predio”) se encuentra comprendido en el ámbito de mayor extensión denominado Área Remanente N° 1, inscrito a favor del Estado - Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales, en la partida registral N° 11005987 del Registros de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 114914.
- ii. 8,664.98 m² (que representa el 4.20% de “el predio”) se encuentra en el ámbito inscrito en la partida registral N° 11091937 del Registros de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 127748, el mismo, que sido adjudicado por venta directa a favor de Petróleos del Perú – PETROPERÚ en mérito de las Resoluciones N° 100-2019/SBNSDDI y N° 697-2021/SBNSDDI, seguido en el Expediente N° 216-2018/SBNSDDI, encontrándose pendiente la suscripción del Contrato.
- iii. Asimismo, visto el artículo 8° de la Ley N° 28840 “Ley del Fortalecimiento y modernización de la Empresa Petróleos del Perú-PETROPERU del 19 de julio de 2006 señala: *“Los activos que hayan sido de PETROPERU S.A. dentro de su objeto social que pertenezcan entidades del Estado y estén en proceso de privatización o no hayan sido privatizados , bajo cualquier modalidad permanecerán o revertirán a PETROPERU S.A. en la misma forma y valor que fueron transferidos a las entidades o empresas públicas que actualmente las poseen...”*
- iv. De lo señalado en el D.S. N° 056-2006-EM, de 28 de setiembre de 2006, el Ministerio de Energía y Minas aprobó la relación de activos materia de reversión a Petroperú, incluyéndose en dicha relación al Terreno denominado “Área de Comercialización” con un área de terreno 2 000,000 m² inscrito en la Ficha N° 11669 siendo la entidad poseedora la Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales-SBN y que insertado el polígono de “el predio “en la Base Grafica de Registros Públicos del distrito de Pariñas, que obra en el acervo digital de esta Superintendencia, se determinó que este no se superpone con el predio denominado “Área de Comercialización” el cual es materia de reversión, en tanto “el predio” se ubica en Zona industrial.
- v. Realizado la búsqueda del plano de zonificación a través de la página web de la Municipalidad Provincial de Talara se ubicó el plano de zonificación denominada Plano Diagnóstico caracterización Urbana, se determinó que “el predio” se encuentra fuera del casco Urbano y se superpone dentro del ámbito denominado Zona de Talud y Acantilados que son inestables con posibilidades de desprendimiento de rocas y erosión que provoca arenamiento de áreas bajas y que colinda con suelos expansivos que se activan con la infiltración de drenaje pluvial aprobado por ordenanza Municipal N° 012-07-2012-MPTdel 24 de julio de 2012 por la Municipalidad Provincial de Talara.
- vi. Visualizado en las imágenes del programa Google Earth del año 2015 el cual es usado como apoyo técnico referencial cuando la escala y la resolución lo permiten, se observa que “el predio” forma parte de un conjunto de cerros con material rocoso de fuerte pendiente (40%) con surcos y cárcavas producto de lluvias, que rodean la superficie plana arenosa en el cual atraviesa una vía de trocha carrozable que llega hasta la parte central de “el predio” donde se observa una edificación circular parecido a un pozo, no observa ocupación consolidada, sin embargo, no se descarta la existencia de elementos que no visualicen debido a la resolución de las imágenes.
- vii. El predio se superpone totalmente con el Lote I (contrato de explotación de la Compañía GMP S.A.) con fecha de inscripción el 27 de diciembre de 1991 hasta el 24 de diciembre de 2021, además se superpone con un pozo petrolero.

11. Que, es pertinente mencionar que mediante Decreto Ley N° 17753 del 24 de julio de 1969 se denominó como Petróleos del Perú - PETROPERÚ S.A. a la Empresa Petrolera Fiscal., la que está organizada y funciona como una sociedad anónima de acuerdo con lo dispuesto por el Decreto Legislativo N° 043, Ley de la Empresa Petróleos del Perú - PETROPERÚ S.A. publicado el 4 de marzo de 1981 y sus modificatorias. En tal contexto, no constituye una entidad pública, por lo tanto, no forman parte del SNBE, por lo tanto, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre esta, en el marco legal expuesto en el quinto considerando de la presente resolución.

12. Que, no obstante lo indicado por PETROPERU S.A. invoca la Ley N° 28840 “Ley de Fortalecimiento y Modernización de PETROPERU S.A.”(en adelante “Ley N° 28840”), la misma que

en su artículo 8° establece que "(...) los activos que hayan sido de propiedad de PETROPERU S.A. dentro de su objeto social que pertenezcan a entidades del Estado y están en proceso de privatización o no hayan sido privatizados, bajo cualquier modalidad permanecerán o revertirán a PETROPERU S.A. en la misma forma y valor en la que fueron transferidos a las entidades o empresas públicas (...)". Asimismo, mediante Decreto Supremo N° 056-2006-EM emitido por el Ministerio de Energía y Minas el 27 de setiembre de 2006, se aprueba la relación de bienes inmuebles que califican dentro de los alcances de la Ley N° 28840, entre los cuales se encuentra el predio de 2 000 000 m² denominado "Área de comercialización" ubicado en el distrito de La Brea contenida en la Ficha N° 11669 de propiedad de esta Superintendencia.

13. Que, en tal sentido esta Subdirección determinó en el ítem iv) del décimo considerando que el predio no puede ser transferido en virtud de lo dispuesto en el artículo 8° de la Ley N° 28840, debido a que no forma parte del predio denominado "Área de comercialización" sino se ubica en la "Zona Industrial", por lo tanto, fuera del alcance de la normativa antes referida.

14. Que, en ese orden de ideas, la solicitud de transferencia presentada por "la administrada" deviene en improcedente, debiéndose disponer su archivo una vez que quede consentida la presente resolución.

15. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de transferencia predial, no corresponde evaluar la documentación presentada por "la administrada".

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021- VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014- 2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 1127-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de noviembre de 2021; y, el Informe Técnico N° 1426-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de noviembre de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **PETROPERU** debidamente representada por su gerente Daniel Diaz del Águila, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese

P.O.I. 18.1.2.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO