

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0528-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de mayo del 2022

VISTO:

El Expediente N° 262-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la cual **GASES DEL NORTE DEL PERU S.A.C. ("GASNORP")**, representado por Miguel Caro Rodríguez mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** respecto de dos áreas una de 249,99 m² ubicado en el distrito de La Brea y otra área de 5000,43 m² ubicado en el distrito de Pariñas, ambas en la provincia de Talara y departamento de Piura, en adelante "predio 1" y "predio 2"; 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 (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 escrito presentado el 22 de marzo de 2021 (S.I. N° 06953-2021), y Oficio N° 773-2021-MINEM/DGH presentado el 3 de mayo de 2021 (S.I N° 11046-2021) **GASES DEL NORTE DEL PERU S.A.C. ("GASNORP")**, representado por Miguel Caro Rodríguez (en adelante "el administrado") solicita la venta directa del "predio 1" y "predio 2" invocando la causal 2) del artículo 222° de "el Reglamento" (fojas 1) en el Marco de Proyecto de Distribución de Gas Natural por Red de ductos en la Región Piura, declarado como uno de interés nacional y necesidad pública conforme al artículo 11° del Decreto de Urgencia N° 018-2019, el mismo, que establece medidas extraordinarias para la promoción e implementación de los Proyectos Priorizados en el Plan Nacional de Infraestructura para la Competitividad, asimismo, para que se establezca la procedencia de lo solicitado adjuntó la documentación siguiente: **a)** vigencia poder del solicitante (fojas 2); **b)** partida registral N° 13125664 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 4); **c)** Copia simple del documento nacional de identidad del representante (fojas 5); **d)** partida registral N° 00022562 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura (fojas 6); **e)** copia de Decreto de Urgencia N° 018-2019, publicado el 28 de noviembre de 2019 (fojas 7); **f)** copia de Resolución Suprema N° 007-2019-EM de 24 de julio de 2019

(fojas 8); **g)** copia del contrato de concesión de fecha 08 de noviembre de 2019 (fojas 10); **h)** 02 plano Perimétrico (PL- GNP-EST-VD-008 - PL- GNP-EST-VD-009); **i)** 02 memorias descriptivas (fojas 15).

4. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del 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 de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de su propiedad.

5. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento”, así como en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”).

6. Que, el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”) señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

7. Que, el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

8. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

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; en segundo orden, la libre disponibilidad, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, en ese sentido esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 602-2021/SBN-DGPE-SDDI del 6 de mayo de 2021 (fojas 20), el que concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

i. El “predio 1” y el “predio 2” se encuentran, según detalle:

PARTIDA IDENTIFICADA EN EL ÁMBITO SOLICITADO				SUPERPOSICIÓN CON "EL PREDIO"		
PREDIO	PROPIETARIO	CUS	NOMBRE	PARTIDA	Área (m ²)	%
				(O.R.SULLANA)		
1	Estado	45908	Ex Hacienda La Brea y Pariñas	N°11023138	249.99	100
2	Estado	45908		N°11023138	5,000.43	100

ii. El “predio 1” se encuentra en ámbito del Lote “VII” y el “predio 2” en ámbito del Lote “VI” ambos con contrato de explotación por la compañía operadora SAPET DEVELOPMENT PERU INC. Sucursal Perú, aprobado mediante D.S N°005-2000- EM del 10.04.2000 y licencia suscrita el 01.05.2000.

- iii. El “predio 1” y el “predio 2” se encuentran en ámbito del Decreto de Urgencia N° 018- 2019 del 27 de noviembre de 2019, que establece medidas extraordinarias para la promoción e implementación de los Proyectos Priorizados en el Plan Nacional de Infraestructura para la Competitividad, el mismo que Declara de Necesidad, Utilidad Pública de Interés Nacional (artículo 11) la distribución de Gas Natural por Red de Ductos en la Región Piura (literal 32).
- iv. Según la Resolución Suprema N° 007-2019-EM del 24 de julio de 2019 emitido por el Ministerio de Energía y Minas, otorga a la empresa Gases del Norte del Perú S.A.C. la Concesión del Sistema de Distribución de Gas Natural por Red de Ductos en la Región Piura, que aprueba el contrato de Concesión del Sistema de Distribución de Gas Natural por Red de ductos en la región Piura a suscribirse entre el Ministerio de Energía y Minas y la empresa Gases del Norte del Perú S.A.C.
- v. Según las imágenes satelitales del Google Earth, el “predio 1” y el “predio 2”, son terrenos de naturaleza eriaza, de pendiente plana, en la condición de desocupado, sin cerco perimétrico que restrinja su acceso a terceros.

11. Que, mediante escrito s/n presentado el 10 de mayo de 2021 (S.I. N° 11641-2021), “el administrado” modifica su petitorio desistiéndose parcialmente de su solicitud respecto al “predio 1”. Asimismo, se varía el polígono solicitado del “predio 2”, para lo cual presenta documentación técnica.

12. Que, mediante escrito s/n presentado el 08 de junio de 2021(S.I. N° 14587-2021), “el administrado” presenta el Oficio N° 997-2021-MINEM/DGH de 2 de junio de 2021, por el cual el Ministerio de Energía y Minas se pronuncia respecto si el “predio 2” corresponde a un área dentro de un proyecto de interés nacional, la misma que se encuentra adjuntada con los siguientes documentos: **i)** anexo 1: Oficio N°997-2021-MINEM/DGH de 2 de junio de 2021 (fojas 27); **ii)** informe técnico legal N° 0142-2021-MINEM/DGH-DGGN-DNH de 17 de mayo de 2021 (fojas 30).

13. Que, mediante escrito s/n presentado el 18 de junio de 2021 (S.I. N° 15516-2021) “el administrado” reenvía los documentos para reevaluar el pedido adjuntado lo siguientes documentos: **i)** vigencia de poder del solicitante (fojas 31); **ii)** partida registral N° 13125664 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 32); **iii)** copia simple de documento nacional de identidad de su representante (fojas 33); **iv)** partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 34); **v)** copia del D.U. N° 018-2019 que declara al proyecto como de interés nacional (fojas 36); **vi)** copia de Resolución Suprema N° 007-2019-EM (fojas 38);y, **vii)** copia del contrato de concesión (fojas 41).

14. Que, en virtud de la solicitud de reformulación de área y de la documentación remitida por “el administrado”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 819-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de junio de 2021 (foja 43), en el que se concluye, entre otros, respecto del área reformulada de 5 019,03 m² (0.5019 ha) en adelante “el predio”, lo siguiente:

- i. Se encuentra dentro de un ámbito de mayor extensión del predio matriz denominado “Ex Hacienda La Brea y Pariñas” inscrito a favor del Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 45908.
- ii. “El predio” se encuentra en ámbito del Lote “VI” con contrato de explotación por la compañía operadora SAPET DEVELOPMENT PERU INC. Sucursal Perú, aprobado mediante D.S N°005-2000-EM del 10.04.2000 y licencia suscrita el 01.05.2000, por otro lado, no se visualizan pozos petroleros en ámbito de los predios.
- iii. El Decreto de Urgencia N° 018-2019 del 27/11/2019, emitido por la Presidencia de la República, declara de Necesidad, Utilidad Pública de Interés Nacional la distribución de Gas Natural por Red de Ductos en la Región Piura, por lo que, se desprende que “el predio” se encuentra totalmente en ámbito de aplicación del mencionado Decreto.
- iv. Según Resolución Suprema N°007-2019-EM del 24/07/2019 emitido por el Ministerio de Energía y Minas, otorga a la empresa Gases del Norte del Perú S.A.C. la Concesión del Sistema de Distribución de Gas Natural por Red de Ductos en la Región Piura, asimismo, aprueba el contrato de Concesión del Sistema de Distribución de Gas Natural por Red de ductos en la región Piura a suscribirse entre el Ministerio de Energía y Minas y la empresa Gases del Norte del Perú S.A.C., que involucra a “el predio”.
- v. Según las imágenes satelitales del Google Earth, el “el predio”, es un terreno de naturaleza eriaza, se ubica frente (lado Norte) a una unidad inmobiliaria que desarrollaría actividades

relacionadas con el petróleo, gas natural y usos industriales, se encuentra parcialmente ocupado por un módulo precario que representaría menos del 1%, no presenta cerco perimétrico que restrinja su acceso a terceros.

15. Que, mediante escrito s/n presentado el 28 de junio de 2021 (S.I. N° 16295-2021) “el administrado” solicita la entrega provisional de “el predio”.

16. Que, esta Subdirección procedió a requerir información al Ministerio de Energía y Minas (en adelante “el MINEM”), mediante Oficio N° 3463-2021/SBN-DGPE-SDDI el 13 de agosto de 2021 a fin de que nos informe las razones por las cuales algunos casos, como el de la Minera Cerro Verde, si ha sido posible detallar el área, ubicación y el plazo del proyecto declarado de interés nacional; y, en otros como el de “GASNORP” no es posible, debiéndose recurrir a un contrato de concesión en el cual no se detalla un área específica, sino un ámbito geográfico, cuyo limite es la extensión geográfica de una región.

17. Que, mediante escrito s/n presentado el 31 de agosto de 2021 (S.I. N° 22572-2021) “el administrado” formula desistimiento a su pedido.

18. Que, mediante oficio N° 3895-2021/SBN-DGPESDDI de 14 de setiembre de 2021 (en adelante “el oficio 1”), se comunicó al administrado de la calificación de su desistimiento y revisados los asientos C00014 y C00015 de la partida registral N° 13125664 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, partida donde consta inscrito la constitución y demás actos de Gases del Norte del Perú S.A.C., no se advierte que el apoderado Miguel Caro Ramírez, identificado con DNI N° 42885271, cuente con facultades para formular el desistimiento, por lo que teniendo en consideración los requisitos previstos en la norma ante glosada, se advierte que deberá acreditar documentalmente las facultades (poder especial) para formular el desistimiento, otorgándosele para ello, el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane la observación advertida, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud de desistimiento y continuar con el procedimiento administrativo de venta directa su solicitud, en virtud del numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de Ley N° 27444”).

19. Que, “el Oficio 1” fue notificado el 14 de setiembre de 2021 (fojas x), mediante la casilla electrónica, de conformidad con el artículo 21.1° del “TUO de la Ley N° 27444”, razón por la cual “el administrado” se encuentra debidamente notificado, siendo que, el plazo de 10 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido venció el 29 de setiembre de 2021; sin embargo, dentro del plazo “el administrado” no cumplió con subsanar lo requerido, por lo que corresponde que esta Subdirección continúe con la evaluación de la solicitud de venta directa.

20. Que, en tal contexto, mediante Oficio N° 0858-2022/SBN-DGPE-SDDI de 11 de marzo de 2022 (en adelante “Oficio 2”) resulta necesario que “el administrado” adjunte lo siguiente: **i)** deberá presentar copia de la Resolución o Acuerdo de Consejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o Entidad competente; la declaración debe indicar la ubicación y área del predio necesario para desarrollar el proyecto y el plazo de ejecución; **ii)** deberá adjuntar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”; otorgándosele para ello, el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente en virtud del numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de Ley N° 27444”).

21. Que, “el Oficio 2” fue notificado el 23 de marzo de 2022 (fojas 50), en la dirección señalada en la solicitud de venta directa detallada en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad con el artículo 21.1° del “TUO de la Ley N° 27444”, razón por la cual “el administrado” se encuentra debidamente notificado, siendo que, el plazo de 10 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido **venció el 7 de abril de 2022.**

22. Que, mediante escrito s/n presentado el 24 de marzo de 2022(S.I. N° 08811-2022) “el administrado” formula nuevamente desistimiento total de la solicitud. Al respecto cabe indicar que revisados los asientos C00014 y C00015 de la partida registral N° 13125664 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, partida donde consta inscrito la constitución y demás actos de Gases del Norte del Perú S.A.C., no se advierte que el apoderado Miguel Caro Ramírez, identificado con documento nacional de identidad N° 42885271, cuenta con facultades para formular el desistimiento.

23. Que, en atención a lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que “el administrado” no cumplió con subsanar lo indicado en “el Oficio”, correspondiendo, por tanto, ejecutar el apercibimiento contenido en este, debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo, para lo que deberá considerar lo establecido en el marco legal vigente.

24. Que, en cuanto a la solicitud de entrega provisional de “el predio” es pertinente mencionar que de acuerdo al numeral 65.2. del artículo 65° de “el Reglamento”; en los procedimientos seguidos por particulares, puede efectuarse la entrega provisional del predio estatal, en los casos indicados en el párrafo precedente, luego de la calificación sustancial de la solicitud y de verificado el depósito de la garantía que respalde su interés de contratar con la entidad, de corresponder. En ese marco legal, habiéndose determinado la inadmisibilidad del requerimiento no procede efectuarse la entrega provisional de “el predio”.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, el Informe de brigada N° 447-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de mayo de 2022 y el Informe Técnico Legal N° 579-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de mayo de 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **GASES DEL NORTE DEL PERU S.A.C. (“GASNORP”)**, representado por Miguel Caro Rodríguez, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. – Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

TERCERO. - Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N.º 19.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTOR DE DESARROLLO INMOBILIARIO