



RESOLUCIÓN N° 0689-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 5 de julio del 2022

VISTO:

El Expediente N° 173-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la cual **GASES DEL NORTE DEL PERU S.A.C.**, representado por Miguel Caro Rodríguez mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 194,68 m², ubicado en el distrito de Pariñas, provincia de Talara y departamento de Piura, en adelante "predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la 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 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, entre otros, los actos de disposición de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, conforme los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de "la SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante "ROF de la SBN").
2. Que, mediante escrito presentado el 31 de enero de 2022 (S.I. N° 03265-2022), Gases del Norte del Perú S.A.C., representado por Miguel Caro Rodríguez (en adelante "la administrada") solicita la venta directa del "predio" 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. (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: a) certificado de vigencia de poder emitido por la Oficina Registral de Lima (fojas 5); b) partida registral N° 13125664 del Registro de Personas Jurídica de Lima (fojas 10); c) partida registral N° 11005987 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 68); d) memoria descriptiva (fojas 72); e) plano de ubicación (fojas 74); f) Decreto Urgencia N° 018-2019 (fojas 75); g) Resolución N° 007-2019-EM (fojas 83); y, h) contrato de concesión (fojas 84).
3. 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.

4. Que, el procedimiento de 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”).

5. 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.

6. 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”.

7. 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.

8. 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.

9. Que, en ese sentido esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 264-2021/SBN-DGPE-SDDI del 25 de febrero del 2022 (fojas 140), el que concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: i) se encuentra inscrito en un ámbito de mayor extensión a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11005987 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, sin CUS; ii) recae totalmente en ámbito del Lote I, de la operadora Petróleos PERU S.A. – PETROPERU S.A., con contrato de explotación, de fecha de suscripción 25/12/2021, de igual forma, no se visualizan pozos petroleros en el interior de “el predio”; y, iii) “el predio” se encuentra en ámbito de expansión urbana, parcialmente ocupado en 65.00% aproximadamente del área total, por módulos tipo vivienda, por el lado Este se encuentra cercano a muro y/o tubería propia de la zona de refinería, el análisis se sustenta en las imágenes satelitales del Google Earth del 2021.

10. Que, en tal contexto, mediante Oficio N° 1066-2022/SBN-DGPE-SDDI de 30 de marzo de 2022 (en adelante “el Oficio”) (fojas 146) resulta necesario que “la administrada” adjunte lo siguiente: i) deberá presentar la resolución u otro instrumento pertinente de acuerdo a la norma que regula la materia, mediante el cual se declara el proyecto de interés nacional, emitido por la autoridad competente del Sector o la entidad que corresponda, la cual deberá indicar la ubicación y el área del predio necesario para desarrollar el proyecto, así como el plazo de ejecución; y, 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”).

11. Que, “el Oficio” fue notificado el 13 de abril del 2022 (fojas 146), 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 “la administrada” 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 abril de 2022.

12. Que, mediante escrito s/n presentado el 13 de abril del 2022 (S.I. N° 10506-2022) “la administrada”, desestima las observaciones realizadas por esta Superintendencia y formula desistimiento del procedimiento (fojas 150).

13. Que, mediante Oficio N° 1729-2022/SBN-DGPESDDI de 24 de mayo del 2022 (en adelante “el Oficio 1”) (fojas 154), se comunicó a la administrada 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 1”, 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 “TUO de Ley N° 27444”.

14. Que, “el Oficio 1” fue notificado el 3 de junio del 2022 (fojas 154), 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 20 de junio del 2022; sin embargo, dentro del plazo “la administrada” no cumplió con subsanar lo requerido, por lo que corresponde que esta Subdirección continúe con la evaluación de la solicitud de venta directa.

15. Que, en atención a lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que “la administrada” no cumplió con subsanar lo indicado en “el Oficio” dentro del plazo, correspondiendo, por tanto, continuar con la evaluación del presente procedimiento; y por tanto ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio” y 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.

16. Que, esta Subdirección debe poner en conocimiento de la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que realice las acciones conducentes a la recuperación de “el predio”, de acuerdo a lo dispuesto en el segundo párrafo de la quinta disposición complementaria final de la “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

17. Que, de otro lado, de otro lado, corresponde comunicar a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

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, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, el Informe de brigada N° 557-2022/SBN-DGPE-SDDI del 5 de julio del 2022 y el Informe Técnico Legal N° 0763-2022/SBN-DGPE-SDDI del 5 de julio del 2022.

SE RESUELVE:

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

SEGUNDO. – **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión y a la Procuraduría Pública, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

CUARTO. - 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