

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 1144-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 16 de noviembre del 2022

**VISTO:**

El Expediente N° **611-2022/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **APROPAITA CHD S.A.** representado por Teófilo Guevara Fabian, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 6 560,54 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito y provincia de Paíta, 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 (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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 15 de junio de 2022 (S.I. N° 15736-2022), **APROPAITA CHD S.A.** representado por Teófilo Guevara Fabian, (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", señalando la causal 2) del artículo 222° de "el Reglamento" para la ejecución de un proyecto denominado "instalación de un emisario submarino común para verter los efluentes industriales y de limpieza tratados provenientes de los establecimientos industriales y de limpieza tratados provenientes de los establecimiento industriales pesqueros de congelado, enlatado y harina residual de las empresas asociadas y usuarias a la empresa ambiental (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** certificado de búsqueda catastral emitido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura (fojas 4); **2)** copia de documento nacional de identidad de su representante (fojas 5); **3)** certificado de vigencia del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Piura (fojas 7); **4)** memoria descriptiva (fojas 13); **5)** copia simple de partida registral N° 11137220 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura (fojas 14); **5)** plano perimétrico y ubicación (fojas 15); **6)** resolución directoral N° 0017-2022-PRODUCE/DGAAMPA de 15 de marzo de 2022 (fojas 16 al 19).

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” y 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 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

6. 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.

7. 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.

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, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica adjunta la solicitud de venta directa; por lo que se procedió a emitir el Informe Preliminar N° 882-2022/SBN-DGPE-SDDI del 18 de julio de 2022 (fojas 20), el que concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Se encuentra en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado Peruano, en la partida registral N° 11137220 del Registro de Predios de la Oficina Registral Piura, en mérito a la Resolución N° 292-2014/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 26 de mayo del 2014, con CUS N° 87345.
- ii. “El administrado” no presentó Resolución o Acuerdo de Consejo que aprueba el proyecto a ejecutar como uno de interés nacional o regional.
- iii. Respecto la situación física y ocupación, “el predio” es un terreno colindante por sus linderos norte y sur este a zona urbana de uso industrial de la ciudad de Paita, parcialmente sobre un talud y el resto sobre terreno de pendiente leve, con presencia de vegetación de la zona en un área de 1 260,00 m<sup>2</sup> (19,21%) aproximado, sin delimitación física que restrinja su acceso a terceros y en la condición de desocupado sin uso y fin aparente. Análisis sustentado en imágenes satelitales del Google Earth de marzo de 2022

10. Que, en virtud de la normativa glosada en el sexto considerando de la presente resolución, corresponde evaluar si “la administrada” ha cumplido con presentar la documentación que sustente su solicitud de venta directa en la causal 2), conforme se detalla a continuación:

- o Cabe indicar que presenta la Resolución Directoral N° 00017-2022-PRODUCE/DGAAMP emitida por la Dirección de Asunto Ambientales Pesqueros y Acuícolas del Ministerio de Pesquería el 15 de marzo del 2022, sin embargo, en dicha resolución se aprueba la Evaluación Ambiental Preliminar (EVAP) así como los Términos de Referencia para la

elaboración del Estudio de Impacto Ambiental Semidetallado (EIA-SD) correspondiente al proyecto, dicha aprobación constituye un instrumento de evaluación ambiental que sirve para poder clasificar un proyecto de inversión según la magnitud de sus posibles impactos y se presenta cuando el tipo de proyecto no cuenta con clasificación anticipada. En ese sentido de conformidad con el numeral 2 del artículo 223° de “el Reglamento” y el inciso 2) del numeral 6.2 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, deberá de presentar la copia de la resolución o Acuerdo de Consejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o entidad competente.

11. Que, en tal sentido al haberse determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado y es de libre disponibilidad, esta Subdirección mediante Oficio N° 02551-2022/SBN-DGPE-SDDI de 25 de julio de 2022 (en adelante “el Oficio”) (fojas 26), informó a “el administrado” lo advertido luego de la evaluación de la documentación presentada, requiriéndole lo siguiente: **i)** adjuntar copia de la Resolución o Acuerdo de Consejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o Entidad competente debe indicar la ubicación y el área necesaria para desarrollar el proyecto, así como el plazo de ejecución; y, **ii)** deberá adjuntar, la Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales de Estado, otorgándosele un 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”).

12. Que, “el Oficio” fue remitido a 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”; sin embargo esta fue devuelta mediante Acta de Constancia de primera visita señalando que no se ubica la dirección por falta de datos.

13. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección mediante Memorando N° 3666-2022/SBN-DGPE-SDDI el 10 de octubre de 2022, se solicitó a la Unidad de Tramite Documentario (UTD) de conformidad con lo establecido en el inciso 21.2 del artículo 21° e inciso 23.1.2 del artículo 23 del “Tuo de la LPAG”, efectuar la notificación vía publicación de “el Oficio”, el cual fue publicado en el diario La República el 15 de octubre de 2022. Por lo que el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil a partir del día siguiente de la publicación, para subsanar las observaciones advertidas **venció el 02 de noviembre de 2022.**

14. Que, en atención a lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que “el administrado” no cumplió con presentar documentación dentro del plazo, a fin de subsanar una de las observaciones que realizó esta Subdirección a través de “el Oficio”; debiéndose por tanto declarar inadmisibles su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

15. Que, queda expedito el derecho de “el administrado” para peticionar nuevamente la venta directa de “el predio”, en la medida que la presente no constituye un pronunciamiento sobre el fondo, para lo cual deberá tener en cuenta el marco normativo vigente.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; el Informe de Brigada N° 1059-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de noviembre de 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 1275-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de noviembre de 2022.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **APROPAITA CHD S.A.** representado por Teófilo Guevara Fabian, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, 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](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, y comuníquese**

P.O.I. N° 19.1.1.4

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**SUBDIRECTOR DE DESARROLLO INMOBILIARIO**