

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



## **RESOLUCIÓN Nº 0095-2023/SBN-DGPE**

San Isidro, 27 de octubre de 2023

**VISTO:**

El expediente 1114-2022/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado por la empresa QUIMPAC S.A., representada por su Gerente General Gonzalo Hincapié Narváez, contra la Resolución 0807-2023/SBN-DGPE-SDDI del 2 de septiembre de 2023, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, que declaró inadmisibile el pedido de **VENTA DIRECTA**, respecto del predio de 1,462.1720 hectáreas (14 621 720,00 m<sup>2</sup>), ubicado al oeste de la carretera panamericana norte, a la altura de los kilómetros 127 a 133 del distrito de Huacho, provincia de Huaura, departamento de Lima, (en adelante “el predio”);

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la SBN”), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley 29151<sup>1</sup> (en adelante “TUO de la Ley”), el Reglamento de la Ley 29151<sup>2</sup> (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 bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y

<sup>1</sup> Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019

<sup>2</sup> Aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 que deroga el Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA y modificatorias.

tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social;

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 51 y 52 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Resolución 0066-2022/SBN, el cual integra el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA y la Resolución 0064-2022/SBN, que aprobaron la Sección Primera y Sección Segunda del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la “SDDI”), es la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, responsable de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo competencia de la SBN;

3. Que, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante “DGPE”), resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal I) del artículo 42 del “ROF de la SBN”;

4. Que, a través del Memorándum 003988-2023/SBN-DGPE-SDDI del 12 de octubre de 2023, la “SDDI” elevó el recurso de apelación presentado por la empresa QUIMPAC S.A., representada por su Gerente General Gonzalo Hincapié Narváez, (en adelante “la Administrada”); asimismo, remitió el Expediente 1114-2022/SBNSDDI, para que sea resuelto en grado de apelación por la “DGPE”;

#### **De la calificación formal del recurso de apelación presentado por “la Administrada”**

5. Que, mediante el escrito del 11 de octubre de 2023 (S.I. 27753-2023 [folio 181]), “la Administrada” interpone recurso de apelación contra la Resolución 0807-2023/SBN-DGPE-SDDI del 2 de septiembre de 2023 (en adelante “resolución impugnada”) (folio 168), para que sea revocado y se disponga la admisibilidad de su solicitud de compraventa directa por la causal 2) del artículo 222 del “Reglamento” (folio 1) para la ejecución del proyecto de interés denominado “Proyecto World Class Ampliación de la Producción – Extracción de Sal Cristalizada en Salinas de Huacho” (en adelante “el Proyecto”);

6. Que, el escrito contiene fundamentos de hecho y de derecho, detallados por seis títulos (antecedentes; computo del plazo para la ejecución del proyecto; interpretación del cómputo del plazo de ejecución del proyecto; motivación deficiente de la resolución; validez de la Resolución Ministerial 271-2013-MEM/DM; cuestiones finales); de los cuales, concentra sus argumentos en dos (2) cuestiones, que en resumen indican lo siguiente:

6.1 Indica que, si bien existe un cronograma que estructura las etapas y meses en que se ejecutará el “Proyecto”, tomando como punto de partida el mes de mayo de 2022, ello resulta meramente referencial – y, sin duda, eminentemente ilustrativo para efectos de sustentar la viabilidad del “Proyecto” –, dado que resultaría totalmente irrazonable concluir que el plazo para la ejecución de las obras había iniciado aun cuando “la Administrada” no tenía autorización para dicho fin; precisando que son fechas estimatorias las consideradas en los documentos que obran en el expediente que sustenta la Resolución Ministerial 271-2023-MEM/DM, que goza de plena validez (y eficacia). Asimismo, precisó que el plazo para la ejecución material del “Proyecto” – de cinco años – se debe computar recién desde el momento en que se transfiera la propiedad de “el predio” a su favor.

6.2 Sostiene que “la resolución impugnada” contiene motivación defectuosa que afecta la validez de la referida resolución, toda vez que se incurre en la causal establecida en el numeral 2 del artículo 10 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General<sup>3</sup> (en adelante “TUO de la LPAG”), lo cual determina su nulidad de pleno derecho.

7. Que, en ese sentido, corresponde a esta Dirección calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por “la Administrada” una vez superada dicha calificación, recién corresponderá emitir pronunciamiento sobre el fondo, es decir, sobre los argumentos idóneos que cuestionen “la resolución impugnada”. En ese orden de ideas, sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:

7.1 El numeral 120.1) del artículo 120 del “TUO de la LPAG”, establece que, frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos.

7.2 Asimismo, el artículo 220<sup>4</sup> del “TUO de la LPAG”, establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que

---

<sup>3</sup> Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

<sup>4</sup> **Artículo 220.- Recurso de apelación**

El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

### **Legitimidad**

- 7.3 Al respecto, el presupuesto procesal referido a la relación objetiva entre la identidad de la persona que recurre a la Administración (a través del derecho de petición, derecho de contradicción, entre otros) y el derecho subjetivo material o interés legítimo del cual señala ser titular la persona afectada, debe coincidir.
- 7.4 Mediante la “resolución impugnada” la “SDDI” resuelve declarar inadmisibles las solicitudes de compraventa directa de “el predio”, presentadas por “la Administrada”, por lo que se encuentra legitimada para cuestionar el acto impugnado.

### **Plazo**

- 7.5 Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la LPAG”, concordado con el numeral 145.1) del artículo 145 de la citada Ley, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, entendiéndose como quince (15) días hábiles.
- 7.6 La “resolución impugnada” fue notificada a “la Administrada” el 21 de septiembre de 2023, y presentó su recurso de apelación el 11 de octubre de 2023. En ese sentido, se tiene que presentó su recurso dentro del plazo legal establecido (13 de octubre de 2023), conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la LPAG”.

### **Determinación de la cuestión de fondo**

Determinar el inicio del plazo para ejecutar los proyectos declarados de interés nacional en los predios solicitados en compraventa directa por la causal 2) del artículo 222 del “Reglamento”.

### **Descripción de los hechos**

8. Que, mediante escrito presentado el 17 de octubre de 2022 (S. I. 27480-2022), “la Administrada” solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 2) del artículo 222 del “Reglamento” para la ejecución del “Proyecto”;

9. Que, mediante Oficio 03082-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de julio del 2023 (en adelante “el Oficio”) (folio 124), la “SDDI” remitió a “la Administrada” las observaciones advertidas en el procedimiento de compraventa directa, otorgándole un

plazo de diez días hábiles. Es así que, con escritos presentados el 16 de agosto de 2023 (S.I. 21866-2023 y S.I. 21869-2023); “la Administrada” pretende subsanar las observaciones señaladas en “el Oficio”;

10. Que, con la “resolución impugnada”, la “SDDI” resolvió declarar inadmisibile la solicitud de compraventa directa de “el predio”, por no haber subsanado “la Administrada” todas las observaciones realizadas a través de “el Oficio”;

### **Del procedimiento de compraventa directa para proyectos declarados de interés nacional**

11. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218 del “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 del “Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100 y 223 del “Reglamento” y en la Directiva DIR-00002-2022/SBN, “Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales” (en adelante “Directiva DIR-00002-2022/SBN”);

12. Que, la causal de compraventa directa prevista en el numeral 2 del artículo 222 del “Reglamento”, establece que: “cuando el predio es solicitado para ejecutar un proyecto de interés nacional o regional declarado como tal por el Sector o la entidad competente (...). La declaración debe indicar la ubicación y área del predio necesario para desarrollar el proyecto y **el plazo de ejecución**”. (resaltado nuestro)

13. Que, el numeral 2 del artículo 223 del “Reglamento” establece como requisito la presentación de 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;

14. Que, el subnumeral 2 del numeral 6.2 de la “Directiva DIR-00002-2022/SBN”, señala que la declaración, de ser el caso complementada por sus anexos o antecedentes, debe indicar la ubicación y el área del predio necesario para desarrollar el proyecto, así como el **plazo de ejecución**”. (resaltado nuestro)

15. Que, la Segunda Disposición Transitoria de la “Directiva DIR-00002-2022/SBN”<sup>5</sup>, establece que en los casos que invoquen una declaración de interés

---

<sup>5</sup> **Disposiciones Complementarias Finales de la “Directiva DIR-00002-2022/SBN”**

(...)

Segunda. Compraventa sustentada en la causal de ejecución de un proyecto declarado de interés

En los casos de compraventa directa sustentada en la causal de ejecución de un proyecto declarado de interés, prevista en el inciso 2 del artículo 222 del Reglamento y el inciso 2 del numeral 5.6 de la presente Directiva, el/la comprador(a) puede adjudicar el predio a terceros, manteniéndose como carga sobre el predio la finalidad y plazo para la ejecución del proyecto que consta en la resolución y el contrato de compraventa.

nacional efectuada antes de la vigencia del “Reglamento”, que no precise la ubicación, el área del predio o el plazo de ejecución del proyecto, la “SDDI” realiza la respectiva consulta al Sector que efectuó la declaración de interés del proyecto, a efectos de verificar que el área solicitada en venta directa forma parte del proyecto y/o el plazo de ejecución de este último;

16. Que, el artículo 98 del “Reglamento”, regula la suspensión de plazos para la aprobación de actos de administración y disposición cuando se requiera información o documentación a otras entidades, señalando que **en caso de vencimiento del plazo otorgado** para la remisión de información o documentación sin que se haya cumplido con lo solicitado, **la entidad solicitante puede continuar con el procedimiento** y resolver con la información con la que cuenta, siempre que no perjudique derechos de terceros; (resaltado nuestro)

17. Que, el Artículo 189 del “Reglamento”, establece que la entidad evalúa la solicitud presentada verificando el cumplimiento de los requisitos y, de corresponder, efectúa la observación correspondiente en caso de incumplimiento, otorgando un plazo no mayor de diez (10) días para que subsanen las observaciones. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud;

#### **De los argumentos de “la Administrada”**

18. Que, respecto al **primer argumento** señalado en el sexto considerando de la presente resolución, “la Administrada” indica que, si bien existe un cronograma que estructura las etapas y meses en que se ejecutará el “Proyecto”, tomando como punto de partida el mes de mayo de 2022, ello resulta meramente referencial – y, sin duda, eminentemente ilustrativo para efectos de sustentar la viabilidad del “Proyecto” –, dado que resultaría totalmente irrazonable concluir que el plazo para la ejecución de las obras había iniciado aun cuando “la Administrada” no tenía autorización para dicho fin; precisando que son fechas estimatorias las consideradas en los documentos que obran en el expediente que sustenta la Resolución Ministerial 271-2023-MEM/DM, que goza de plena validez (y eficacia). Asimismo, precisó que el plazo para la ejecución material del “Proyecto” – de cinco años – se debe computar recién desde el momento en que se transfiera la propiedad de “el predio” a su favor;

- 18.1 En los casos de solicitudes de compraventa directa de predios del Estado, representado por la SBN, por la causal señalada en el numeral 2 del artículo 222 del “Reglamento”, se requiere que el administrado adjunte a su escrito la resolución del rango normativo previsto por el Sector o entidad que califica el proyecto como de interés nacional o regional. La declaración debe indicar la ubicación y el área del predio necesario para desarrollar el proyecto y el **plazo de ejecución**.

- 18.2 En ese sentido, se advierte que es requisito esencial para la compraventa directa por la causal 2 del artículo 222 del “Reglamento”, que la declaración de un proyecto de interés nacional indique la ubicación y área del predio necesario para desarrollar el proyecto y el plazo de ejecución, por lo que, en caso de duda no cabe la interpretación.
- 18.3 En el presente caso, se advierte que la Resolución Ministerial 271-2013-MEM/DM del 11 de julio de 2013 (folio 65), emitida por el Ministerio de Energía y Minas, en su artículo 1 resuelve declarar de interés nacional el “Proyecto”, señalando en la parte considerativa que se realizará en un periodo de cinco años; sin embargo, no precisa el plazo de ejecución, es decir, no señala en qué momento se iniciará el cómputo del plazo otorgado.
- 18.4 En aplicación de lo dispuesto en la Segunda Disposición Transitoria de la “Directiva DIR-00002-2022/SBN”, desarrollado en el considerando décimo quinto de la presente resolución, la “SDDI” solicitó a través del Oficio 02774-2023/SBN-DGPE-SDDI del 21 de junio del 2023 (folio 118), que la Dirección General de Minería del Ministerio de Energía y Minas, se sirva informar y remitir información respecto del plazo de ejecución de la Resolución Ministerial 271-2013-MEM/DM, emitida con anterioridad a la vigencia del “Reglamento”; sin embargo, no brindó respuesta.
- 18.5 Es así que, en atención de los artículos 98 y 189 del “Reglamento”, la “SDDI” requirió a “la Administrada” a través de “el Oficio” que presente – entre otros – la declaración de interés nacional donde se precise **el plazo de ejecución** del “Proyecto”, conforme a lo señalado en el numeral 2 del artículo 223 del “Reglamento”. Ahora, mediante escritos presentados el 16 de agosto de 2023, (S.I. 21866-2023 [folio 134] y S.I. 21869-2023 [folio 147]), “la Administrada” pretende subsanar la observación señalada en “el Oficio”, adjuntando los siguientes documentos:
- a) La Resolución Ministerial 271-2013-MEM/DM del 11 de julio de 2013, emitida por el Ministerio de Energía y Minas, no precisa el momento que debe cumplirse el plazo de ejecución del “Proyecto”, como se indicó en el numeral 18.3 del décimo octavo considerando de la presente resolución.
  - b) En el Informe 045-2013-MEM-DGM/DPM del 22 de enero de 2013, se indica que en la etapa de construcción del “Proyecto” (5 años) generarán 2 mil 500 puestos de trabajo directo e indirecto y se estima que las obras físicas inicien el 2013; asimismo, se señaló que “la Administrada” solicitó ante la SBN la compraventa de un predio para

realizar el “Proyecto” (S.I. 16813-2013). Se adjunta un cronograma de ejecución del “Proyecto” que inicia en el 2012 y culmina en el 2017. Finalmente, indica que la declaratoria de interés nacional no debe interpretarse como una autorización definitiva de la ejecución del “Proyecto”, por lo que debe obtener las licencias, permisos y autorizaciones administrativas.

- c) En el resumen ejecutivo se recomienda calificar el “Proyecto”, que es requisito ante la SBN para la adjudicación del predio donde se pretende desarrollar; asimismo, se señaló que la implementación del “Proyecto” requiere 45 millones de dólares en cinco años a partir de septiembre de 2013.
- d) En las solicitudes presentadas por “la Administrada” ante el Ministerio de Energía y Minas del 15 de octubre y 5 de diciembre de 2012, se hace referencia a su solicitud para que declare de interés nacional el “Proyecto”.

18.6 En resumen, de la revisión de los documentos adjuntos a los escritos presentados por “la Administrada” el 16 de agosto de 2023 (S.I. 21866-2023 y S.I. 21869-202), se advierte que las fechas que se mencionan para iniciar y culminar el “Proyecto” han vencido, como se indicó en la “resolución impugnada”; asimismo, no se ha señalado que el cómputo del plazo será desde el momento que “la Administrada” adquiera “el predio”, como sugiere “la Administrada” en su escrito de apelación (S.I. 27753-2023), por lo que corresponde precisar que, los casos de duda no se resuelven por interpretación sino realizando las consultas pertinentes, conforme a lo establecido en la Segunda Disposición Transitoria de la “Directiva DIR-00002-2022/SBN” y 189 del “Reglamento”. Siendo así, queda desvirtuado el primer argumento.

19. Que, respecto al **segundo argumento** señalado en el sexto considerando de la presente resolución, “la Administrada” sostiene que “la resolución impugnada” contiene motivación defectuosa que afecta la validez de la referida resolución, toda vez que se incurre en la causal establecida en el numeral 2 del artículo 10 del “TUO de la Ley 27444”, lo cual determina su nulidad de pleno derecho.

19.1 El principio del debido procedimiento, previsto en el numeral 1.2 del artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la LPAG”, establece que los administrados gozan de todos los derechos y garantías inherentes al debido procedimiento administrativo, entre ellos al derecho a obtener una debida motivación de las resoluciones.



- 19.2 El requisito de la motivación de las resoluciones, señalado en el numeral 4 del artículo 3 del “TUO de la LPAG”, en concordancia con el artículo 66 del “TUO de la LPAG”, estipula que todo acto administrativo debe estar motivado en proporción al contenido y conforme al ordenamiento jurídico. En tal sentido, la motivación debe ser expresa a efecto que, el acto administrativo que sustenta, sea emitido a partir de una relación concreta y directa de los hechos probados relevantes del caso y donde se expongan las razones jurídicas que justifiquen su adopción.
- 19.3 Revisado los actuados contenidos en el Expediente 1114-2022/SBNSDDI, que sustentan la “resolución impugnada”, se advierte que “la Administrada” solicitó la compraventa de “el predio” para desarrollar el “Proyecto” declarado de interés nacional; sin embargo, no se evidencia de los documentos presentados por “la Administrada” a través de la S.I. 21866-2023 y S.I. 21869-2023, esto es, la Resolución Ministerial 271-2013-MEM/DM y los antecedentes que sustentaron dicha declaración, que se indique el plazo de ejecución del “Proyecto”, requisito de la causal 2 del artículo 222 del “Reglamento”, conforme se sustentó en el considerando décimo octavo de la presente resolución; por lo cual, a través de la “resolución impugnada”, que resuelve declarar inadmisibles las solicitudes de compraventa de “el predio”, la “SDDI” hizo efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio”, por no subsanar “la Administrada” la observación relacionada con presentar la declaración de interés nacional donde se precise **el plazo de ejecución** del “Proyecto”.
- 19.4 Es así que, la “resolución impugnada” se ha emitido conforme a lo dispuesto en el “Reglamento” y “Directiva DIR-00002-2022/SBN”, por lo cual, no se ha vulnerado el principio de debido procedimiento y motivación consagrados en el artículo IV del “TUO de la LPAG”. Siendo así, queda desvirtuado el segundo argumento.

20. Que, de otro lado, en su escrito de apelación menciona que ha tomado conocimiento de algunas acciones dirigidas a obtener la tasación comercial de un grupo de predios que forman parte de su solicitud de compraventa directa, a efectos de una eventual subasta pública; situación que lo ha llevado a intuir un determinado interés por parte de la “SDDI” en dar por concluido de forma definitiva el procedimiento de compraventa directa, para favorecer el proceso de subasta pública;

21. Que, se advierte que, el argumento descrito en el considerando vigésimo de la presente resolución, no contradice los argumentos que sustentaron la emisión de la “resolución impugnada”; sin perjuicio de ello, es preciso señalar que las actuaciones realizadas por la “SDDI” se enmarcan en lo señalado en el numeral 218.1 del artículo 218 del “Reglamento”, que dispone que los predios de dominio privado estatal pueden

ser objeto de compraventa mediante la modalidad de subasta pública y, por excepción, puede aprobarse la compraventa directa de predios de dominio privado estatal;

22. Que, conforme se indicó en el considerando décimo octavo de la presente resolución, “la Administrada” no ha cumplido con subsanar la observación advertida en “el Oficio”; razón por la cual, se emitió la “resolución impugnada” que resuelve declarar inadmisibles las solicitudes de compraventa directa por la causal 2 del artículo 222 del “Reglamento”, por lo que, queda demostrado que no existe un interés por parte de la “SDDI” para favorecer el procedimiento de subasta pública;

23. Que, ahora, en los informes de potencialidad emitidos por la “SDDI” en el procedimiento de subasta pública, identificados en el décimo considerando de la “resolución impugnada”, se indica que “el predio” se superpone con solicitudes de compraventa directa, cesión en uso y servidumbre, que se encuentran concluidas, presentadas entre el año 2012 y 2020, siendo uno de estos el procedimiento de servidumbre iniciado por “la Administrada”, conforme se indicó en el Informe Preliminar 1298-2022/SBN-DGPE-SDDI (folio 78);

24. Que, el numeral 5.5 de la “Directiva DIR-00002-2022/SBN”<sup>6</sup>, en concordancia con el numeral 221.1 del artículo 221 del “Reglamento”<sup>7</sup>, establece que, cuando las solicitudes de compraventa directa de un predio estatal de dominio privado no califiquen en alguna de las causales de venta directa, puede iniciarse un procedimiento de subasta pública;

25. Que, en tal sentido, en el año 2021 la “SDDI” identificó y evaluó “el predio” por parcelas para promover el mejor aprovechamiento económico y social a favor de los intereses que persigue el Estado; es decir, con anterioridad a la solicitud de compraventa directa presentada por “la Administrada” el 17 de octubre de 2022, materia de análisis (folio 1), por lo que la citada Subdirección ha procedido de acuerdo a los principios de Legalidad y debido procedimiento, establecidos en el artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la LPAG”, al aplicar el “Reglamento”, “Directiva DIR-00002-2022/SBN” y la Directiva 006-2021/SBN, “Disposiciones para la compraventa por subasta pública de predios estatales”, aprobada mediante Resolución 121-2021/SBN.

---

**6 5.5 Reconducción de solicitud de compraventa directa a subasta pública**

Cuando la solicitud de compraventa directa de un predio estatal de dominio privado no se encuentra subsumida en las causales previstas en el artículo 222 del Reglamento o el procedimiento finalice sin aprobarse la compraventa directa por cualquier otro motivo, puede iniciarse un procedimiento de compraventa por subasta pública respecto del indicado predio estatal.

**7 Artículo 221.- Procedimiento de aprobación de compraventa directa**

(...)

221.4 Las solicitudes que no califiquen en alguna de las causales de venta directa se tramitan de oficio a través de la subasta pública.

26. Que, por lo expuesto, corresponde confirmar la “resolución impugnada”, declarar infundado el recurso de apelación y dar por agotada la vía administrativa, quedando a salvo el derecho de “la Administrada” a recurrir a la vía correspondiente para salvaguardar su derecho, si así lo estime conveniente.

De conformidad con lo previsto por el “TUO de la Ley”, el “Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el “TUO de la Ley 27444”, y la Resolución 002-2023/SBN del 9 de enero de 2023;

**SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1°.-** Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por la empresa **QUIMPAC S.A.**, representada por su Gerente General Gonzalo Hincapié Narváez, contra la Resolución 0807-2023/SBN-DGPE-SDDI del 2 de septiembre de 2023; conforme a los fundamentos expuestos, dándose por agotada la vía administrativa.

**ARTÍCULO 2°.- CONFIRMAR** la Resolución 0807-2023/SBN-DGPE-SDDI del 2 de septiembre de 2023.

**ARTÍCULO 3°.- NOTIFICAR** la presente Resolución conforme a Ley.

**ARTÍCULO 4°- DISPONER** que la presente Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, comuníquese y publíquese**

**OSWALDO ROJAS ALVARADO**  
**Director**  
**Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal**  
**Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**

## **INFORME N° 00458-2023/SBN-DGPE**

PARA : **OSWALDO ROJAS ALVARADO**  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **JOSÉ ANTONIO CARDENAS VALDEZ**  
Especialista Legal de la DGPE

ASUNTO : Recurso de apelación presentado contra la Resolución 0807-2023/SBN-DGPE-SDDI

REFERENCIA : a) Memorándum 03988-2023/SBN-DGPE-SDDI  
b) S.I. 27753-2023  
c) Expediente 1114-2022/SBNSDDI

FECHA : 27 de octubre de 2023

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en atención al documento de la referencia a), a través del cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la "SDDI"), trasladó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante la "DGPE"), el recurso de apelación presentado por la empresa QUIMPAC S.A., representada por su Gerente General Gonzalo Hincapié Narváez, contra la Resolución 0807-2023/SBN-DGPE-SDDI del 2 de septiembre de 2023, emitida por la "SDDI", que declaró inadmisibile el pedido de **VENTA DIRECTA**, respecto del predio de 1,462.1720 hectáreas (14 621 720,00 m<sup>2</sup>), ubicado al oeste de la carretera panamericana norte, a la altura de los kilómetros 127 a 133 del distrito de Huacho, provincia de Huaura, departamento de Lima, (en adelante "el predio").

### **I. ANTECEDENTES**

- 1.1 La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la SBN"), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley 29151<sup>1</sup> (en adelante "TUO de la Ley"), el Reglamento de la Ley 29151<sup>2</sup> (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 bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.
- 1.2 De conformidad con lo dispuesto por los artículos 51 y 52 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Resolución 0066-2022/SBN, el cual integra el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA y la Resolución 0064-2022/SBN, que aprobaron la Sección Primera y Sección Segunda del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la "SDDI"), es la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, responsable de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo competencia de la SBN.
- 1.3 Corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante "DGPE"), resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal I) del artículo 42 del "ROF de la SBN".

<sup>1</sup> Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019

<sup>2</sup> Aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 que deroga el Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA y modificatorias.

- 1.4 A través del Memorandum 003988-2023/SBN-DGPE-SDDI del 12 de octubre de 2023, la “SDDI” elevó el recurso de apelación presentado por la empresa QUIMPAC S.A., representada por su Gerente General Gonzalo Hincapié Narváez, (en adelante “la Administrada”); asimismo, remitió el Expediente 1114-2022/SBNSDDI, para que sea resuelto en grado de apelación por la “DGPE”;

## II. Análisis

### De la calificación formal del recurso de apelación presentado por “la Administrada”

- 2.1 Mediante el escrito del 11 de octubre de 2023 (S.I. 27753-2023 [folio 181]), “la Administrada” interpone recurso de apelación contra la Resolución 0807-2023/SBN-DGPE-SDDI del 2 de septiembre de 2023 (en adelante “resolución impugnada”) (folio 168), para que sea revocado y se disponga la admisibilidad de su solicitud de compraventa directa por la causal 2) del artículo 222 del “Reglamento” (folio 1) para la ejecución del proyecto de interés denominado “Proyecto World Class Ampliación de la Producción – Extracción de Sal Cristalizada en Salinas de Huacho” (en adelante el “Proyecto”).
- 2.2 El escrito contiene fundamentos de hecho y de derecho, detallados por seis títulos (antecedentes; computo del plazo para la ejecución del proyecto; interpretación del cómputo del plazo de ejecución del proyecto; motivación deficiente de la resolución; validez de la Resolución Ministerial 271-2013-MEM/DM; cuestiones finales); de los cuales, concentra sus argumentos en dos (2) cuestiones, que en resumen indican lo siguiente:
- 2.2.1 Indica que, si bien existe un cronograma que estructura las etapas y meses en que se ejecutará el “Proyecto”, tomando como punto de partida el mes de mayo de 2022, ello resulta meramente referencial – y, sin duda, eminentemente ilustrativo para efectos de sustentar la viabilidad del “Proyecto” –, dado que resultaría totalmente irrazonable concluir que el plazo para la ejecución de las obras había iniciado aun cuando “la Administrada” no tenía autorización para dicho fin; precisando que son fechas estimatorias las consideradas en los documentos que obran en el expediente que sustenta la Resolución Ministerial 271-2023-MEM/DM, que goza de plena validez (y eficacia). Asimismo, precisó que el plazo para la ejecución material del “Proyecto” – de cinco años – se debe computar recién desde el momento en que se transfiera la propiedad de “el predio” a su favor.
- 2.2.2 Sostiene que “la resolución impugnada” contiene motivación defectuosa que afecta la validez de la referida resolución, toda vez que se incurre en la causal establecida en el numeral 2 del artículo 10 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General<sup>3</sup> (en adelante “TUO de la LPAG”), lo cual determina su nulidad de pleno derecho.
- 2.3 En ese sentido, corresponde a esta Dirección calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por “la Administrada” una vez superada dicha calificación, recién corresponderá emitir pronunciamiento sobre el fondo, es decir, sobre los argumentos idóneos que cuestionen “la resolución impugnada”. En ese orden de ideas, sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:
- 2.3.1 El numeral 120.1) del artículo 120 del “TUO de la LPAG”, establece que, frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en

<sup>3</sup> Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.



esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos.

- 2.3.2 Asimismo, el artículo 220<sup>4</sup> del “TUO de la LPAG”, establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

### **Legitimidad**

- 2.3.3 Al respecto, el presupuesto procesal referido a la relación objetiva entre la identidad de la persona que recurre a la Administración (a través del derecho de petición, derecho de contradicción, entre otros) y el derecho subjetivo material o interés legítimo del cual señala ser titular la persona afectada, debe coincidir.
- 2.3.4 Mediante la “resolución impugnada” la “SDDI” resuelve declarar inadmisibles las solicitudes de compraventa directa de “el predio”, presentado por “la Administrada”, por lo que se encuentra legitimada para cuestionar el acto impugnado.

### **Plazo**

- 2.3.5 Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la LPAG”, concordado con el numeral 145.1) del artículo 145 de la citada Ley, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, entendiéndose como quince (15) días hábiles.
- 2.3.6 La “resolución impugnada” fue notificada a “la Administrada” el 21 de septiembre de 2023, y presentó su recurso de apelación el 11 de octubre de 2023. En ese sentido, se tiene que presentó su recurso dentro del plazo legal establecido (13 de octubre de 2023), conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la LPAG”.

## **Determinación de la cuestión de fondo**

Determinar el inicio del plazo para ejecutar los proyectos declarados de interés nacional en los predios solicitados en compraventa directa por la causal 2) del artículo 222 del “Reglamento”.

## **Descripción de los hechos**

- 2.4 Mediante escrito presentado el 17 de octubre de 2022 (S. I. 27480-2022), “la Administrada” solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 2) del artículo 222 del “Reglamento” para la ejecución del “Proyecto”.
- 2.5 Mediante Oficio 03082-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de julio del 2023 (en adelante “el Oficio”) (folio 124), la “SDDI” remitió a “la Administrada” las observaciones advertidas en el procedimiento de compraventa directa, otorgándole un plazo de diez días hábiles. Es así que, con escritos presentados el 16 de agosto de 2023 (S.I. 21866-2023 y S.I. 21869-2023); “la Administrada” pretende subsanar las observaciones señaladas en “el Oficio”.

### **<sup>4</sup> Artículo 220.- Recurso de apelación**

El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

- 2.6 Con la “resolución impugnada”, la “SDDI” resolvió declarar inadmisibles las solicitudes de compraventa directa de “el predio”, por no haber subsanado “la Administrada” todas las observaciones realizadas a través de “el Oficio”.

### **Del procedimiento de compraventa directa para proyectos declarados de interés nacional**

- 2.7 El procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218 del “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 del “Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100 y 223 del “Reglamento” y en la Directiva DIR-00002-2022/SBN, “Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales”, aprobada mediante Resolución 002-2022-SBN (en adelante “Directiva DIR-00002-2022/SBN”).
- 2.8 La causal de compraventa directa prevista en el numeral 2 del artículo 222 del “Reglamento”, establece que: “cuando el predio es solicitado para ejecutar un proyecto de interés nacional o regional declarado como tal por el Sector o la entidad competente (...). La declaración debe indicar la ubicación y área del predio necesario para desarrollar el proyecto y **el plazo de ejecución**”. (resaltado nuestro)
- 2.9 El numeral 2 del artículo 223 del “Reglamento” establece como requisito la presentación de 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.
- 2.10 El subnumeral 2 del numeral 6.2 de la “Directiva DIR-00002-2022/SBN”, señala que la declaración, de ser el caso complementada por sus anexos o antecedentes, debe indicar la ubicación y el área del predio necesario para desarrollar el proyecto, así como el **plazo de ejecución**”. (resaltado nuestro)
- 2.11 La Segunda Disposición Transitoria de la “Directiva DIR-00002-2022/SBN”<sup>5</sup>, establece que en los casos que invoquen una declaración de interés nacional efectuada antes de la vigencia del “Reglamento”, que no precise la ubicación, el área del predio o el plazo de ejecución del proyecto, la “SDDI” realiza la respectiva consulta al Sector que efectuó la declaración de interés del proyecto, a efectos de verificar que el área solicitada en venta directa forma parte del proyecto y/o el plazo de ejecución de este último.
- 2.12 El artículo 98 del “Reglamento”, regula la suspensión de plazos para la aprobación de actos de administración y disposición cuando se requiera información o documentación a otras entidades, señalando que **en caso de vencimiento del plazo otorgado** para la remisión de información o documentación sin que se haya cumplido con lo solicitado, **la entidad solicitante puede continuar con el procedimiento** y resolver con la información con la que cuenta, siempre que no perjudique derechos de terceros. (resaltado nuestro)
- 2.13 El Artículo 189 del “Reglamento”, establece que la entidad evalúa la solicitud presentada verificando el cumplimiento de los requisitos y, de corresponder, efectúa la observación correspondiente en caso de incumplimiento, otorgando un plazo no mayor de diez (10) días para que subsanen las observaciones. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud;

<sup>5</sup> **Disposiciones Complementarias Finales de la “Directiva DIR-00002-2022/SBN”**

(...)

Segunda. Compraventa sustentada en la causal de ejecución de un proyecto declarado de interés

En los casos de compraventa directa sustentada en la causal de ejecución de un proyecto declarado de interés, prevista en el inciso 2 del artículo 222 del Reglamento y el inciso 2 del numeral 5.6 de la presente Directiva, el/la comprador(a) puede adjudicar el predio a terceros, manteniéndose como carga sobre el predio la finalidad y plazo para la ejecución del proyecto que consta en la resolución y el contrato de compraventa.

## De los argumentos de “la Administrada”

2.14 Respecto al **primer argumento** señalado en el numeral 2.2.1 del presente informe, “la Administrada” indica que, si bien existe un cronograma que estructura las etapas y meses en que se ejecutará el “Proyecto”, tomando como punto de partida el mes de mayo de 2022, ello resulta meramente referencial – y, sin duda, eminentemente ilustrativo para efectos de sustentar la viabilidad del “Proyecto” –, dado que resultaría totalmente irrazonable concluir que el plazo para la ejecución de las obras había iniciado aun cuando “la Administrada” no tenía autorización para dicho fin; precisando que son fechas estimatorias las consideradas en los documentos que obran en el expediente que sustenta la Resolución Ministerial 271-2023-MEM/DM, que goza de plena validez (y eficacia). Asimismo, precisó que el plazo para la ejecución material del “Proyecto” – de cinco años – se debe computar recién desde el momento en que se transfiera la propiedad de “el predio” a su favor;

2.14.1 En los casos de solicitudes de compraventa directa de predios del Estado, representado por la SBN, por la causal señalada en el numeral 2 del artículo 222 del “Reglamento”, se requiere que el administrado adjunte a su escrito la resolución del rango normativo previsto por el Sector o entidad que califica el proyecto como de interés nacional o regional. La declaración debe indicar la ubicación y el área del predio necesario para desarrollar el proyecto y el **plazo de ejecución**.

2.14.2 En ese sentido, se advierte que es requisito esencial para la compraventa directa por la causal 2 del artículo 222 del “Reglamento”, que la declaración de un proyecto de interés nacional indique la ubicación y área del predio necesario para desarrollar el proyecto y el plazo de ejecución, por lo que, en caso de duda no cabe la interpretación.

2.14.3 En el presente caso, se advierte que la Resolución Ministerial 271-2013-MEM/DM del 11 de julio de 2013 (folio 65), emitida por el Ministerio de Energía y Minas, en su artículo 1 resuelve declarar de interés nacional el “Proyecto”, señalando en la parte considerativa que se realizará en un periodo de cinco años; sin embargo, no precisa el plazo de ejecución, es decir, no señala en qué momento se iniciará el cómputo del plazo otorgado.

2.14.4 En aplicación de lo dispuesto en la Segunda Disposición Transitoria de la “Directiva DIR-00002-2022/SBN”, desarrollado en el numeral 2.11 del presente informe, la “SDDI” solicitó a través del Oficio 02774-2023/SBN-DGPE-SDDI del 21 de junio del 2023 (folio 118), que la Dirección General de Minería del Ministerio de Energía y Minas, se sirva informar y remitir información respecto del plazo de ejecución de la Resolución Ministerial 271-2013-MEM/DM, emitida con anterioridad a la vigencia del “Reglamento”; sin embargo, no brindó respuesta.

2.14.5 Es así que, en atención de los artículos 98 y 189 del “Reglamento”, la “SDDI” requirió a “la Administrada” a través de “el Oficio” que presente – entre otros – la declaración de interés nacional donde se precise el **plazo de ejecución** del “Proyecto”, conforme a lo señalado en el numeral 2 del artículo 223 del “Reglamento”. Ahora, mediante escritos presentados el 16 de agosto de 2023, (S.I. 21866-2023 [folio 134] y S.I. 21869-2023 [folio 147]), “la Administrada” pretende subsanar la observación señalada en “el Oficio”, adjuntando los siguientes documentos:

a) La Resolución Ministerial 271-2013-MEM/DM del 11 de julio de 2013, emitida por el Ministerio de Energía y Minas, no precisa el momento que debe cumplirse el



plazo de ejecución del “Proyecto”, como se indicó en el numeral 2.14.3 del presente informe.

- b) En el Informe 045-2013-MEM-DGM/DPM del 22 de enero de 2013, se indica que en la etapa de construcción del “Proyecto” (5 años) generarán 2 mil 500 puestos de trabajo directo e indirecto y se estima que las obras físicas inicien el 2013; asimismo, se señaló que “la Administrada” solicitó ante la SBN la compraventa de un predio para realizar el “Proyecto” (S.I. 16813-2013). Se adjunta un cronograma de ejecución del “Proyecto” que inicia en el 2012 y culmina en el 2017. Finalmente, indica que la declaratoria de interés nacional no debe interpretarse como una autorización definitiva de la ejecución del “Proyecto”, por lo que debe obtener las licencias, permisos y autorizaciones administrativas.
- c) En el resumen ejecutivo se recomienda calificar el “Proyecto”, que es requisito ante la SBN para la adjudicación del predio donde se pretende desarrollar; asimismo, se señaló que la implementación del “Proyecto” requiere 45 millones de dólares en cinco años a partir de septiembre de 2013.
- d) En las solicitudes presentadas por “la Administrada” ante el Ministerio de Energía y Minas del 15 de octubre y 5 de diciembre de 2012, se hace referencia a su solicitud para que declare de interés nacional el “Proyecto”.

2.14.6 En resumen, de la revisión de los documentos adjuntos a los escritos presentados por “la Administrada” el 16 de agosto de 2023 (S.I. 21866-2023 y S.I. 21869-202), se advierte que las fechas que se mencionan para iniciar y culminar el “Proyecto” han vencido, como se indicó en la “resolución impugnada”; asimismo, no se ha señalado que el cómputo del plazo será desde el momento que “la Administrada” adquiera “el predio”, como sugiere “la Administrada” en su escrito de apelación (S.I. 27753-2023), por lo que corresponde precisar que, los casos de duda no se resuelven por interpretación sino realizando las consultas pertinentes, conforme a lo establecido en la Segunda Disposición Transitoria de la “Directiva DIR-00002-2022/SBN” y 189 del “Reglamento”. Siendo así, queda desvirtuado el primer argumento.

2.15 Respecto al **segundo argumento** señalado en el numeral 2.2.2 del presente informe, “la Administrada” sostiene que “la resolución impugnada” contiene motivación defectuosa que afecta la validez de la referida resolución, toda vez que se incurre en la causal establecida en el numeral 2 del artículo 10 del “TUO de la Ley 27444”, lo cual determina su nulidad de pleno derecho.

2.15.1 El principio del debido procedimiento, previsto en el numeral 1.2 del artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la LPAG”, establece que los administrados gozan de todos los derechos y garantías inherentes al debido procedimiento administrativo, entre ellos al derecho a obtener una debida motivación de las resoluciones.

2.15.2 El requisito de la motivación de las resoluciones, señalado en el numeral 4 del artículo 3 del “TUO de la LPAG”, en concordancia con el artículo 66 del “TUO de la LPAG”, estipula que todo acto administrativo debe estar motivado en proporción al contenido y conforme al ordenamiento jurídico. En tal sentido, la motivación debe ser expresa a efecto que, el acto administrativo que sustenta, sea emitido a partir de una relación concreta y directa de los hechos probados relevantes del caso y donde se expongan las razones jurídicas que justifiquen su adopción.

2.15.3 Revisado los actuados contenidos en el Expediente 1114-2022/SBNSDDI, que sustentan la “resolución impugnada”, se advierte que “la Administrada” solicitó la

compraventa de “el predio” para desarrollar el “Proyecto” declarado de interés nacional; sin embargo, no se evidencia de los documentos presentados por “la Administrada” a través de la S.I. 21866-2023 y S.I. 21869-2023, esto es, la Resolución Ministerial 271-2013-MEM/DM y los antecedentes que sustentaron dicha declaración, que se indique el plazo de ejecución del “Proyecto”, requisito de la causal 2 del artículo 222 del “Reglamento”, conforme se sustentó en los subnumerales del numeral 2.14 del presente informe; por lo cual, a través de la “resolución impugnada”, que resuelve declarar inadmisibles las solicitudes de compraventa de “el predio”, la “SDDI” hizo efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio”, por no subsanar “la Administrada” la observación relacionada con presentar la declaración de interés nacional donde se precise el **plazo de ejecución** del “Proyecto”.

2.15.4 Es así que, la “resolución impugnada” se ha emitido conforme a lo dispuesto en el “Reglamento” y “Directiva DIR-00002-2022/SBN”, por lo cual, no se ha vulnerado el principio de debido procedimiento y motivación consagrados en el artículo IV del “TUO de la LPAG”. Siendo así, queda desvirtuado el segundo argumento.

2.16 De otro lado, en su escrito de apelación menciona que ha tomado conocimiento de algunas acciones dirigidas a obtener la tasación comercial de un grupo de predios que forman parte de su solicitud de compraventa directa, a efectos de una eventual subasta pública; situación que lo ha llevado a intuir un determinado interés por parte de la “SDDI” en dar por concluido de forma definitiva el procedimiento de compraventa directa, para favorecer el proceso de subasta pública.

2.17 Se advierte que, el argumento descrito en el numeral 2.16 del presente informe, no contradice los argumentos que sustentaron la emisión de la “resolución impugnada”; sin perjuicio de ello, es preciso señalar que las actuaciones realizadas por la “SDDI” se enmarcan en lo señalado en el numeral 218.1 del artículo 218 del “Reglamento”, que dispone que los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa mediante la modalidad de subasta pública y, por excepción, puede aprobarse la compraventa directa de predios de dominio privado estatal.

2.18 Conforme se indicó en los subnumerales del numeral 2.14 del presente informe, “la Administrada” no ha cumplido con subsanar la observación advertida en “el Oficio”; razón por la cual, se emitió la “resolución impugnada” que resuelve declarar inadmisibles las solicitudes de compraventa directa por la causal 2 del artículo 222 del “Reglamento”, por lo que, queda demostrado que no existe un interés por parte de la “SDDI” para favorecer el procedimiento de subasta pública.

2.19 Ahora, en los informes de potencialidad emitidos por la “SDDI” en el procedimiento de subasta pública, identificados en el décimo considerando de la “resolución impugnada”, se indica que “el predio” se superpone con solicitudes de compraventa directa, cesión en uso y servidumbre, que se encuentran concluidas, presentadas entre el año 2012 y 2020, siendo uno de estos el procedimiento de servidumbre iniciado por “la Administrada”, conforme se indicó en el Informe Preliminar 1298-2022/SBN-DGPE-SDDI (folio 78).

2.20 El numeral 5.5 de la “Directiva DIR-00002-2022/SBN”<sup>6</sup>, en concordancia con el numeral 221.1 del artículo 221 del “Reglamento”<sup>7</sup>, establece que, cuando las solicitudes de compraventa

#### <sup>6</sup> 5.5 Reconducción de solicitud de compraventa directa a subasta pública

Cuando la solicitud de compraventa directa de un predio estatal de dominio privado no se encuentra subsumida en las causales previstas en el artículo 222 del Reglamento o el procedimiento finalice sin aprobarse la compraventa directa por cualquier otro motivo, puede iniciarse un procedimiento de compraventa por subasta pública respecto del indicado predio estatal.

#### <sup>7</sup> Artículo 221.- Procedimiento de aprobación de compraventa directa

(...)

221.4 Las solicitudes que no califiquen en alguna de las causales de venta directa se tramitan de oficio a través de la subasta pública.

directa de un predio estatal de dominio privado no califiquen en alguna de las causales de venta directa, puede iniciarse un procedimiento de subasta pública.

2.21 En tal sentido, en el año 2021 la “SDDI” identificó y evaluó “el predio” por parcelas para promover el mejor aprovechamiento económico y social a favor de los intereses que persigue el Estado; es decir, con anterioridad a la solicitud de compraventa directa presentada por “la Administrada” el 17 de octubre de 2022, materia de análisis (folio 1), por lo que la citada Subdirección ha procedido de acuerdo a los principios de Legalidad y debido procedimiento, establecidos en el artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la LPAG”, al aplicar el “Reglamento”, “Directiva DIR-00002-2022/SBN” y la Directiva 006-2021/SBN, “Disposiciones para la compraventa por subasta pública de predios estatales”, aprobada mediante Resolución 121-2021/SBN.

2.22 Por lo expuesto, corresponde confirmar la “resolución impugnada”, declarar infundado el recurso de apelación y dar por agotada la vía administrativa, quedando a salvo el derecho de “la Administrada” a recurrir a la vía correspondiente para salvaguardar su derecho, si así lo estime conveniente.

De conformidad con lo previsto por el “TUO de la Ley”, el “Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el “TUO de la Ley 27444”, y la Resolución 002-2023/SBN del 9 de enero de 2023.

### III. CONCLUSIÓN

Por las razones expuestas, se recomienda declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por la empresa **QUIMPAC**, representada por su Gerente General Gonzalo Hincapié Narváez, contra la Resolución 0807-2023/SBN-DGPE-SDDI del 2 de septiembre de 2023; conforme a los fundamentos expuestos, dándose por agotada la vía administrativa.

Atentamente,

Firmado por:  
José Antonio Cárdenas Valdez  
**Especialista Legal de la DGPE**  
**Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal**

Visto el presente informe, el Director de Gestión del Patrimonio Estatal expresa su conformidad.

Firmado por:  
Oswaldo Rojas Alvarado  
**Director**  
**Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal**

ORA/jcsp