



RESOLUCIÓN N° 0807-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 2 de septiembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 1114-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la empresa **QUIMPAC S.A.**, representada por el Gerente General Gonzalo Hincapié Narváez, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 1,462.1720 hectáreas o 14 621 720,00 m², 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”; 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 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 17 de octubre de 2022 (S. I. N° 27480-2022), la empresa **QUIMPAC S.A.**, representada por el Gerente General Gonzalo Hincapié Narváez (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 2) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1) para la ejecución del proyecto de interés denominado “Proyecto World Class Ampliación de la Producción – Extracción de Sal Cristalizada en Salinas de Huacho”, adjuntando entre otros, los siguientes documentos: **a)** Carne de extranjería del representante de la empresa (fojas 5); **b)** Plano Perimétrico y Ubicación SH-70-0-C-006; Plano Perimétrico y ubicación SH-70-0-C-005; y Memoria descriptiva, documentos técnicos firmados por el Ing. William Javier Villar Aguilar con CIP 63415 (habilitado) de fecha octubre de 2022 (fojas 6); **c)** Proyecto: World Class “Ampliación de la Producción – extracción de Sal Cristalina en Salinas de Huacho” (fojas 12); **d)** Resolución Ministerial n°271-2013-MEM/DM de fecha 11/07/2013 (fojas 65); **e)** Partida Electrónica N° 13125664 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 67).

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° DIR00002-2022/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 complementa 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 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “el TUO de la Ley 27444”), dispone que: *“Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de la formalidad y obligan por igual a la administración y a los administrados (...)”*, por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° del mencionado TUO, dispone que: *“Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”*.

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, 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.

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, evaluada la documentación técnica adjuntada por “el Administrado”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01298-2022/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre del 2022 (fojas 78), según el cual se determinó respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i) Recae en ámbito de mayor extensión de denominado Parcela Q1, inscrito a favor del Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la Partida N° 50101404 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, Zona Registral N° IX-Sede Lima, asignado con Código Único SINABIP – CUS N° 53312; sin embargo; se advierte que la referida partida tenía pendiente de inscripción el título N° 02239052-2022 (independización, área remanente), del análisis gráfico, afecta totalmente a “el predio”.
- ii) “El predio” se encuentra afectado por el ámbito de tres (07) concesiones mineras, según detalle:

N°	DERECHO MINERO	CODIGO	TIPO DE SUSTANCIA	TITULAR	ÁREA m ²	%
1	QUIMPAC 17	010073599	NO METALICA	QUIMPAC S.A.	17387.23	0.12
2	SALINAS DE HUACHO 10	11025971X01	NO METALICA	QUIMPAC S.A.	3614999.58	24.72
3	PACIFICO 29	010099107	NO METALICA	QUIMPAC S.A.	43275.55	0.30
4	PACIFICO 30	010099207	NO METALICA	QUIMPAC S.A.	6550402.43	44.80
5	PACIFICO 14	010181503	NO METALICA	QUIMPAC S.A.	4294544.79	29.37
6	PACIFICO 18	010057000	NO METALICA	QUIMPAC S.A.	15900.47	0.11
7	PACIFICO 16	010099699	NO METALICA	QUIMPAC S.A.	3700196.61	25.31

iii) Se superpone en 36 405,42 m² con propiedad restringida de la Carretera Nacional PE-1N (Red vial N°5), la estimación es referencial, aprobada mediante Resolución Ministerial N° 726-2003 - MTC/02 de fecha 08 de septiembre de 2003, precisa que el derecho de vía es de 52 m. y propiedad restringida (15 m. de ancho a cada lado de derecho de vía).

iv) Por otra parte, se encuentra paralelo a la vía vecinal (LM-660) por el lado norte, se desconoce el derecho de vía de esta, sin embargo, se ha tomado conocimiento que mediante Oficio n°295-2022-ALC/MPH de fecha y presentado 14/09/2022 (S.I.24347-2022), el despacho de la Municipalidad Provincial de Huaura informa que el área de consulta de 14 872 805,04 m² (1 487,2805 ha), que contiene parcialmente a "el predio", no registra información de vías aprobadas.

v) No se encuentre afectado por: Comunidades Campesinas, Áreas Naturales Protegidas, Monumentos Arqueológicos, Líneas de transmisión de alta tensión.

vi) Se advierte que el CUS n°53312 se encuentra afectado por el proceso judicial contenido en legajo 132-2022 y expediente judicial 1252-2018, materia legal: mejor derecho de propiedad. Demandante Comunidad Campesina de Huacho, asimismo, se informa que la poligonal gráfica no se encuentra aportado en las bases gráficas, se recomienda realizar la consulta a la Procuraduría de la SBN, a fin de determinar si afecta a "el predio"

vii) Se superpone totalmente con 38 predios que han sido incorporados al Portafolio Inmobiliario del Estado, según detalle:

N° Reg	Cod. Portafolio	Denominación	Superposición	Nivel de Evaluación			Estado	Acto recomendado
				Nivel I: titularidad	Nivel II: Potencialidad	Nivel III: Oportunidad		
1	55-2022	Parcela 1	TOTAL	INFORME BRIGADA n°00990-2021/SBN-DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°01004-2021/SBN-DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°01059-2021/SBN-DGPE-SDDI	vigente	Venta por subasta Pública
2	56-2022	Parcela 2	TOTAL	INFORME BRIGADA n°00990-2021/SBN-DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°01016-2021/SBN-DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°01116-2021/SBN-DGPE-SDDI	vigente	Venta por subasta Pública

3	57-2022	Parcela 3	TOTAL	INFORME BRIGADA n°00990- 2021/SBN- DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°01032- 2021/SBN- DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°01122- 2021/SBN-DGPE- SDDI	vigente	Venta por subasta Pública
4	58-2022	Parcela 4	TOTAL	INFORME BRIGADA n°00990- 2021/SBN- DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°01044- 2021/SBN- DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°01101- 2021/SBN-DGPE- SDDI	vigente	Venta por subasta Pública
5	59-2022	Parcela 5	TOTAL	INFORME BRIGADA n°00990- 2021/SBN- DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°01054- 2021/SBN- DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°01117- 2021/SBN-DGPE- SDDI	vigente	Venta por subasta Pública
6	60-2022	Parcela 6	TOTAL	INFORME BRIGADA n°00990- 2021/SBN- DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°01092- 2021/SBN- DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°01128- 2021/SBN-DGPE- SDDI	vigente	Venta por subasta Pública
7	61-2022	Parcela 21	TOTAL	INFORME BRIGADA n°00990- 2021/SBN- DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°01108- 2021/SBN- DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°01135- 2021/SBN-DGPE- SDDI	vigente	Venta por subasta Pública
8	62-2022	Parcela 23	TOTAL	INFORME BRIGADA n°00990- 2021/SBN- DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°01123- 2021/SBN- DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°01142- 2021/SBN-DGPE- SDDI	vigente	Venta por subasta Pública
9	63-2022	Parcela 22	TOTAL	INFORME BRIGADA n°00990- 2021/SBN- DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°01112- 2021/SBN- DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°01146- 2021/SBN-DGPE- SDDI	vigente	Venta por subasta Pública
10	64-2022	Parcela 20	TOTAL	INFORME BRIGADA n°00990- 2021/SBN- DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°01134- 2021/SBN- DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°01151- 2021/SBN-DGPE- SDDI	vigente	Venta por subasta Pública
11	68-2022	Parcela 19	TOTAL	INFORME BRIGADA n°00990- 2021/SBN- DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°01138- 2021/SBN- DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°01150- 2021/SBN-DGPE- SDDI	vigente	Venta por subasta Pública
12	69-2022	Parcela 18	TOTAL	INFORME BRIGADA n°00990- 2021/SBN- DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°01138- 2021/SBN- DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°01167- 2021/SBN-DGPE- SDDI	vigente	Venta por subasta Pública
13	70-2022	Parcela 9	TOTAL	INFORME BRIGADA n°00990- 2021/SBN- DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°01153- 2021/SBN- DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°01176- 2021/SBN-DGPE- SDDI	vigente	Venta por subasta Pública
14	76-2022	Parcela 7	TOTAL	INFORME BRIGADA n°00990- 2021/SBN- DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°01147- 2021/SBN- DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°01177- 2021/SBN-DGPE- SDDI	vigente	Venta por subasta Pública
15	77-2022	Parcela 8	TOTAL	INFORME BRIGADA n°00990- 2021/SBN- DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°01148- 2021/SBN- DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°01183- 2021/SBN-DGPE- SDDI	vigente	Venta por subasta Pública
16	78-2022	Parcela 10	TOTAL	INFORME BRIGADA n°00990-	INFORME BRIGADA n°01163-	INFORME BRIGADA n°01191-	vigente	Venta por subasta Pública

				2021/SBN-DGPE-SDDI	2021/SBN-DGPE-SDDI	2021/SBN-DGPE-SDDI		
17	79-2022	Parcela 11	TOTAL	INFORME BRIGADA n°00990-2021/SBN-DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°01169-2021/SBN-DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°01197-2021/SBN-DGPE-SDDI	vigente	Venta por subasta Pública
18	80-2022	Parcela 12	TOTAL	INFORME BRIGADA n°00990-2021/SBN-DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°01179-2021/SBN-DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°01195-2021/SBN-DGPE-SDDI	vigente	Venta por subasta Pública
19	81-2022	Parcela 14	TOTAL	INFORME BRIGADA n°00990-2021/SBN-DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°01193-2021/SBN-DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°01202-2021/SBN-DGPE-SDDI	vigente	Venta por subasta Pública
20	82-2022	Parcela 13	TOTAL	INFORME BRIGADA n°00990-2021/SBN-DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°01193-2021/SBN-DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°01207-2021/SBN-DGPE-SDDI	vigente	Venta por subasta Pública
21	83-2022	Parcela 15	TOTAL	INFORME BRIGADA n°00990-2021/SBN-DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°01194-2021/SBN-DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°01210-2021/SBN-DGPE-SDDI	vigente	Venta por subasta Pública
22	84-2022	Parcela 17	TOTAL	INFORME BRIGADA n°00990-2021/SBN-DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°01199-2021/SBN-DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°01215-2021/SBN-DGPE-SDDI	vigente	Venta por subasta Pública
23	85-2022	Parcela 16	TOTAL	INFORME BRIGADA n°00990-2021/SBN-DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°01198-2021/SBN-DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°01219-2021/SBN-DGPE-SDDI	vigente	Venta por subasta Pública
24	86-2022	Parcela 30	TOTAL	INFORME BRIGADA n°00990-2021/SBN-DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°01206-2021/SBN-DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°01221-2021/SBN-DGPE-SDDI	vigente	Venta por subasta Pública
25	87-2022	Parcela 32	TOTAL	INFORME BRIGADA n°00990-2021/SBN-DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°01214-2021/SBN-DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°01222-2021/SBN-DGPE-SDDI	vigente	Venta por subasta Pública
26	88-2022	Parcela 33	TOTAL	INFORME BRIGADA n°00990-2021/SBN-DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°01245-2021/SBN-DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°00005-2021/SBN-DGPE-SDDI	vigente	Venta por subasta Pública
27	89-2022	Parcela 31	TOTAL	INFORME BRIGADA n°00990-2021/SBN-DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°01224-2021/SBN-DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°00019-2021/SBN-DGPE-SDDI	vigente	Venta por subasta Pública
28	90-2022	Parcela 29	TOTAL	INFORME BRIGADA n°00990-2021/SBN-DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°01238-2021/SBN-DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°00029-2021/SBN-DGPE-SDDI	vigente	Venta por subasta Pública
29	91-2022	Parcela 28	TOTAL	INFORME BRIGADA n°00990-2021/SBN-DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°01240-2021/SBN-DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°00039-2021/SBN-DGPE-SDDI	vigente	Venta por subasta Pública

30	93-2022	Parcela 34	TOTAL	INFORME BRIGADA n°00990-2021/SBN-DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°00003-2022/SBN-DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°00059-2021/SBN-DGPE-SDDI	vigente	Venta por subasta Pública
31	94-2022	Parcela 35	TOTAL	INFORME BRIGADA n°00990-2021/SBN-DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°00004-2022/SBN-DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°00062-2021/SBN-DGPE-SDDI	vigente	Venta por subasta Pública
32	95-2022	Parcela 27	TOTAL	INFORME BRIGADA n°00990-2021/SBN-DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°00013-2022/SBN-DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°00093-2021/SBN-DGPE-SDDI	vigente	Venta por subasta Pública
33	96-2022	Parcela 26	TOTAL	INFORME BRIGADA n°00990-2021/SBN-DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°00016-2022/SBN-DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°00096-2021/SBN-DGPE-SDDI	vigente	Venta por subasta Pública
34	97-2022	Parcela 24	TOTAL	INFORME BRIGADA n°00990-2021/SBN-DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°00016-2022/SBN-DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°00096-2021/SBN-DGPE-SDDI	vigente	Venta por subasta Pública
35	98-2022	Parcela 38	TOTAL	INFORME BRIGADA n°00990-2021/SBN-DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°00095-2022/SBN-DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°00132-2021/SBN-DGPE-SDDI	vigente	Venta por subasta Pública
36	117-2022	Parcela 25	TOTAL	INFORME BRIGADA n°00990-2021/SBN-DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°00018-2022/SBN-DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°00112-2021/SBN-DGPE-SDDI	vigente	Venta por subasta Pública
37	118-2022	Parcela 36	TOTAL	INFORME BRIGADA n°00990-2021/SBN-DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°00097-2022/SBN-DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°00144-2021/SBN-DGPE-SDDI	vigente	Venta por subasta Pública
38	122-2022	Parcela 37	TOTAL	INFORME BRIGADA n°00990-2021/SBN-DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°00017-2022/SBN-DGPE-SDDI	INFORME BRIGADA n°00195-2021/SBN-DGPE-SDDI	vigente	Venta por subasta Pública

viii) El Proyecto WORLD CLASS "Ampliación de la Producción - Extracción de Sal Cristalizada en Salinas Huacho", tiene como finalidad la construcción de un sistema que permita la captación de agua de mar y su concentración y posterior cristalización. El desarrollo del proyecto se realizará en un área total de 14,650 hectáreas en las concesiones mineras no metálicas de la "administrada" en Salinas de Huacho que tiene una extensión total de 15,641 hectáreas, con zonas de producción (9,159 hectáreas) y zonas de ampliación, preservación y protección para la no contaminación del suelo es decir con una zona intangible o de amortiguamiento de (5,500 hectáreas).

ix) Según la Resolución Ministerial N°271-2013-MEM/DM del 11 de julio de 2013 emitida por el Ministerio de Energía y Minas, este resolvió declarar el Proyecto de Interés Nacional el Proyecto: WORLD CLASS Ampliación de la Producción - Extracción de Sal Cristalizada en Salinas Huacho de la empresa QUIMPAC S.A. El referido Proyecto se encuentra ubicado en el paraje Las Salinas de Huacho, distrito de Huacho, Provincia de Huaura, departamento de Lima, concordante con las referencias de ubicación de "el predio".

- x)** "El predio" es un terreno de naturaleza eriaza, de pendiente plana, no se advierte ocupación de módulos o edificaciones de tipo vivienda, se encuentra cercado con palos y alambres por el lado colindante con la Panamericana Norte, en su interior se observa surcos y/o zanjas onduladas, trocha carrozable y muretes con la descripción "CONCESIÓN MINERA QUIMPAC". Análisis sustentado con imágenes satélites del 10/2021 e inspección técnica: Ficha Técnica N°0210-2022/SBN-DGPE-SDS asociado al CUS 53312.
- xi)** Se deja constancia que el análisis técnico presentado, es un trabajo de gabinete, de acuerdo con la información gráfica con la que cuenta esta Superintendencia y la información proporcionada por "la administrada".

11. Que, de lo expuesto en el ítem vi) del considerando, se hace indispensable previamente corroborar el estado actual del proceso judicial en que se encontraría inmerso "el predio", pues con ello se determinará su libre disponibilidad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95.2¹ de "el Reglamento", en ese sentido mediante Memorando N° 04081-2022 /SBN-DGPE-SDDI, se solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia lo siguiente: **i)** informe sobre el estado actual del proceso judicial contenido en el Expediente Judicial n° 01252-2018-0-1308-JR-CI-03; **ii)** precisar si existe una posible afectación de la titularidad de "el predio" que podría suscitarse, directa o indirectamente sobre el mismo, a partir de una decisión judicial en dicho proceso; y, **iii)** dado que la poligonal gráfica del referido proceso no se encuentra aportada en las bases gráficas, sirva a remitir la información técnica con la que cuente respecto de éste (plano perimétrico-ubicación, memoria descriptiva y otros). En atención a lo solicitado, mediante Memorando N° 01932-2022 /SBN-PP del 09 de noviembre de 2022, la Procuraduría Pública informó lo siguiente: **a)** se trata de un proceso judicial de Mejor Derecho de Propiedad, promovido por la Comunidad Campesina de Huacho, en contra de la SBN ante el Juzgado Transitorio de Huaura. A la fecha se encuentra en trámite, con la Resolución N° 18, se fijó puntos controvertidos y medios probatorios, pendiente de realizarse audiencia de pruebas, asimismo se corrió traslado a la parte demandante el escrito de oposición a la medida cautelar de anotación de demanda, ello en virtud de la resolución N° 04; y **b)** la Procuraduría como órgano de defensa jurídica no cuenta con una información técnica-gráfica, sin perjuicio de ello, remitió la información técnica que fue adjuntada al escrito de demanda.

12. Que, en virtud de lo advertido en el ítem iv) del décimo considerando de la presente resolución, esta Subdirección mediante Oficio N° 04467- 2022/SBN-DGPE-SDDI el 08 de diciembre de 2022 reiterado con Oficios Nros. 00830-2023/SBNDGPE-SDDI del 17 de febrero de 2023 y 01785-2023/SBN-DGPE-SDDI del 21 de abril de 2023; indicó al Proyecto Especial de Infraestructura de Transporte – PROVIAS NACIONAL que se advirtió que "el predio" se ubica paralelo a la Carretera Nacional PE-1N (Red vial N°5), aprobada mediante Resolución Ministerial N°726- 2003 - MTC/02 de fecha 08 de septiembre del 2003; y, del análisis gráfico, se superpone en 36 405,42 m² con propiedad restringida, estimación que se ha realizado de forma referencial; por lo tanto, le solicitamos que se indique el ancho de la vía aprobado para determinar el área y porcentaje de superposición remitiéndonos la documentación técnica correspondiente (física y/o digital); asimismo que indique si sobre la posible área afectada existiría alguna restricción o limitación para su disposición; para lo cual se remite documentación técnica.

13. Que, al respecto, en atención a dicho requerimiento PROVIAS NACIONAL mediante Oficio N° 6028 -2023- MTC/20.11 del 25 de mayo de 2023 (Sl. N° 13533-2023), nos informó que lo solicitado fue derivado para su atención a la Dirección de Disponibilidad de Predio, con Memorándum N° 4373-2023-MTC/20.11 del 23 de mayo de 2023; sin embargo, a la fecha no hemos obtenido ninguna respuesta por parte la citada Dirección; razón por la cual en aplicación del artículo 98° de "el Reglamento" corresponde continuar el presente procedimiento con la información con la que se cuenta en el expediente, siendo que de recibir la información se hará de conocimiento de "la administrada".

14. Que, asimismo resulta importante precisar que en el artículo 36° del Reglamento Nacional de Gestión de Infraestructura Vial aprobado por Decreto Supremo n° 034-2008-MTC y sus modificatorias establece, entre otros, que la faja de terreno lateral y colindante al derecho de vía es propiedad restringida

¹ **95.2** En lo referente a los procesos judiciales, no es aplicable lo dispuesto en el párrafo precedente cuanto exista medida cautelar de no innovar; así como cuando se presenten los supuestos de conflicto con la función 38 NORMAS LEGALES Domingo 11 de abril de 2021 / El Peruano jurisdiccional regulados por el artículo 75 del TUO de la LPAG

donde está prohibido ejecutar construcciones permanentes que puedan afectar a la seguridad vial, a la visibilidad o dificulten posibles ensanches; situación que también se hace de su conocimiento para los fines correspondientes.

15. Que, ahora bien, de lo señalado en el décimo primer considerando, para una correcta evaluación del procedimiento de venta directa, se obtuvo del Registro de Predios de Lima, copia simple del Título Archivado N° 1311 del 25.07.1959 de la inscripción de la Partida Registral N° 08005504, por lo que con el fin de complementar el análisis respecto el ámbito de la demanda de mejor derecho promovida por Comunidad Campesina Huacho, y de ser el caso, aspectos técnicos del cumplimiento de los requisitos de la causal de venta directa invocada, esta subdirección emito el Informe de Preliminar N° 00631-2023/SBN-DGPE-SDDI del 23 de mayo del 2023, según el cual se determinó respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i) El Título Archivado N° 1311 del 25 de julio de 1959 del Tomo 47- Fojas 77 que continua en la Partida Registral n°08005504, cuenta con memoria descriptiva, Plano de la Tierras de las Comunidades de Huacho, Sayán y Huaral de una extensión de 68,700 hectáreas (Plano 01) de mayo de 1928 y la remensura del plano de 60,848 hectáreas de propiedad de las Comunidades de Sayán, Huacho y Huaral (Plano 02), los mismos, que no consignan coordenadas de georreferenciación.
- ii) Según el análisis técnico del Título Archivado N° 1311 del 25 de julio de 1959, derivado de la cartografía, apoyados en la carta nacional, en los datos geográficos de la remensura (02) del título archivado y memoria descriptiva e imágenes satelitales del Google Earth, se descarta superposición con “el predio”, el mismo que comprende diversas independizaciones inscritas a favor del Estado en la Partida registral N° 50101404 (CUS 53312).
- iii) “El predio” no se encuentra afectado por el proceso judicial de Legajo 132-2022 (EXP. N°01252-2018-0-1308-JR-CI-03), de materia legal Demanda de Mejor Derecho de Propiedad.

16. Que, en ese sentido al haber se determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del estado y es de libre disponibilidad, corresponde a esta Subdirección evaluar los documentos presentados para el cumplimiento de la causal invocada por “la administrada, es decir la causal 2) del artículo 222° del Reglamento, por lo que de la revisión de la Resolución Ministerial N°271-2013-MEM/DM del 11 de julio de 2013 emitida por el Ministerio de Energía y Minas, se advierte que este resolvió declarar Proyecto de Interés Nacional del Proyecto denominado:” WORLD CLASS Ampliación de la Producción - Extracción de Sal Cristalizada en Salinas Huacho de la empresa QUIIMPAC S.A.” El referido Proyecto se encuentra ubicado en el paraje Las Salinas de Huacho, distrito de Huacho, Provincia de Huaura, departamento de Lima, concordante con las referencias de ubicación de "el predio"; sin embargo, no señala de manera expresa el plazo de ejecución del proyecto, de acuerdo a lo señalado en el numeral 6.2 de la “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

17. Que, por otro lado, de acuerdo a lo señalado, resulta preciso señalar lo estipulado en la Segunda Disposición Transitoria de 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”), que establece que: “En los casos de solicitudes formuladas al amparo de la causal de compraventa directa por ejecución de un proyecto de interés, prevista en el inciso 2 del artículo 222 del Reglamento y el inciso 2 del numeral 5.6 de la presente Directiva, que invoquen una declaración de interés nacional o regional efectuada antes de la vigencia del Reglamento, que no precise la ubicación o el área del predio, o el plazo de ejecución del proyecto, la SDDI o la que haga sus veces realiza la respectiva consulta al Sector, entidad o autoridad regional 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**”. (el subrayado es nuestro). Asimismo, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 60° de “el Reglamento”, el cual especifica cómo se efectiviza la competencia de la SBN, precisando el rango o nivel normativo de la disposición que declara los proyectos de carácter nacional, alcance nacional, interés nacional o de gran envergadura para habilitar la mencionada competencia extraordinaria de la SBN sobre predios estatales comprendidas en dichos proyectos.

18. Que, por lo antes expuesto, mediante el Oficio N° 02774-2023/SBN-DGPE-SDDI de fecha 21 de junio del 2023, se solicitó a 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 N° 271-2013-MEM/DM del 11 de julio de 2013. Otorgándole el plazo de siete (07) días hábiles para que se pronuncie, en mérito al artículo 98° de “el Reglamento, bajo apercibimiento de que Superintendencia prosiga con el procedimiento de venta directa y resuelva con la información que cuente.

19. Que, al respecto, dicho oficio fue notificado a través de la Plataforma Nacional de Ministerio de Energía y Minas el 21 de junio de 2023; razón por la cual se tiene por bien notificado, en tal sentido, el plazo máximo para pronunciarse sobre lo requerido venció el 04 de julio del 2023; no obteniendo ninguna respuesta hasta el momento de emisión de la presente resolución; razón por la cual corresponde continuar el presente procedimiento con la información con la que se cuenta en el expediente.

20. Que, en ese sentido, resulta necesario que “la administrada” cumpla con acreditar con la causal de venta invocada, por lo que mediante Oficio N° 03082-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de julio del 2023 (en adelante “el Oficio”), se le requirió lo siguiente: **a)** presentar La declaración de interés nacional debiendo indicar **la ubicación y área del predio necesario para desarrollar el proyecto y el plazo de ejecución**, teniendo en cuenta el numeral 2 del artículo 223° de “el Reglamento”, concordado con el numeral 6.2) de 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"); y, **b)** presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales, de acuerdo a 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 un (01) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para subsanar las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

21. Que, corresponde precisar, que “el Oficio” fue notificado el 12 de julio de 2023, al correo electrónico (csilva@ldgabogados.com); obteniendo el acuse de recibo el mismo día; motivo por el cual se le tiene por bien notificado, por lo que de conformidad con el numeral 1 del artículo 21° del Decreto Supremo N.° 004-2019-JUS con el cual se aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General de Ley N° 27444 (en adelante el “TUO de la Ley N° 27444”); se le tiene por bien notificado, en tal sentido, el plazo para la subsanación de las observaciones contenidas en “el Oficio” venció el 31 de julio del 2023.

22. Que, mediante escrito presentado el 26 de julio de 2023 (S.I. N° 19705-2023), es decir dentro del plazo otorgado, “la administrada” solicita ampliación de plazo a efectos de poder presentar la documentación requerida en “el Oficio”, en ese sentido mediante Oficio N° 03361-2023 /SBN-DGPE-SDDI del 01 de agosto del 2023, (en adelante “el Oficio 2”), esta Subdirección resuelve aprobar la solicitud de ampliación de plazo solicitada, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponer el archivo correspondiente, quedando expedito su derecho para presentar nuevamente su solicitud.

23. Que, corresponde precisar que “el Oficio 2” fue notificado el 02 de agosto del 2023, al correo electrónico (csilva@ldgabogados.com); obteniendo el acuse de recibo el mismo día; motivo por el cual se le tiene por bien notificado, por lo que de conformidad con el numeral 1 del artículo 21° del “TUO de la Ley N° 27444”; se le tiene por bien notificado, en tal sentido, el plazo para la subsanación de las observaciones contenidas en “el Oficio” venció el 17 de agosto del 2023.

24. Que, es preciso señalar que mediante escritos presentados el 16 de agosto de 2023, (S.I. N° 21866-2023 y 21869-2023); es decir dentro del plazo otorgado, “la administrada” pretende subsanar las observaciones señaladas en “el Oficio”, adjuntando los siguientes documentos: **a)** la Resolución Ministerial N°271-2013-MEM/DM del 11 de julio de 2013 emitida por el Ministerio de Energía y Minas; **b)** Informe N° 045-2013-MEM-DGM/DPM de fecha 22 de enero del 2013; y, **c)** Un resumen ejecutivo y la solicitud presentada por “la administrada” ante el Ministerio de Energía y Minas de fecha 07 de diciembre de 2012.

25. Que, en tal sentido corresponde a esta Subdirección la evaluación correspondiente y determinar si “el administrada” ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas en “el Oficio”, conforme se detalla a continuación:

a) Respeto a la primera observación:

- “La administrada” presenta la Resolución Ministerial N°271-2013-MEM/DM del 11 de julio de 2013 emitida por el Ministerio de Energía y Minas; al respecto se puede advertir que éste ya fue evaluado por esta Subdirección y que sirvió como sustento para determinar que la referida resolución no cumplía con la formalidad establecida en la causal 2) del artículo 222° de “el Reglamento”.
- Asimismo, en mérito a lo indicado en el décimo séptimo considerando de la presente resolución, “la administrada” presenta el Informe N° 045-2013-MEM-DGM/DPM de fecha 22 de enero del 2013, en el cual señala en el numeral 3), que abarca respecto al “Impacto económico del proyecto”; *“que la inversión prevista para el Proyecto es de US\$ 45 millones en cinco (05) años para la construcción de canales de alimentación y distribución , pozas de concentración, planta de lavado, etc, que permita producir la Sal Cristalizada de mejor calidad y menor costo. Los estudios de pre inversión e ingeniería del proyecto los vienen desarrollando actualmente, estiman que las obras físicas se inicien el 2013.”*

Del mismo modo en el numeral 5), respecto a las conclusiones señalan expresamente que el proyecto *“contribuirá a la generación de empleo, en su etapa de construcción del proyecto (05 años) general 2,500 puestos de trabajo directo e indirecto (...)”*.

A su vez el referido informe presenta el cronograma de Ejecución del proyecto: Obras y Producción, el cual se puede visualizar las Etapas, los períodos, los meses y los años para la ejecución del proyecto el cual señala expresamente que se iniciará desde mayo del 2012 a mayo del 2017.

Finalmente, respecto al resumen ejecutivo y la solicitud presentada por “la administrada” ante el Ministerio de Energía y Minas de fecha 07 de diciembre de 2012, se puede visualizar claramente que fue el requerimiento peticionando se resuelva el Interés Nacional del proyecto, el cual fue evaluado y resuelto mediante los documentos antes referidos.

- De lo antes expuesto, se puede advertir que la resolución y el informe que declaran el interés del Proyecto, señalan un plazo de 5 años en el que se desarrollarían diversas etapas contabilizadas desde el mes de mayo del 2012 a mayo del 2017, por tanto, este plazo a la fecha ya venció, por lo que no cumpliría con lo establecido en el numeral 2 del artículo 223° de “el Reglamento”, concordado con el numeral 6.2) de la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN.
- Para mayor abundamiento, respecto a la importancia de establecer el plazo para la ejecución del proyecto de interés nacional, es preciso señalar lo establecido el numeral 6.19.4. de la Directiva, que indica: “En caso que la compraventa sea efectuada para ejecutar un proyecto de interés nacional o regional, en la resolución que aprueba la compraventa se debe *precisar la finalidad para la cual se adjudica el predio y el plazo para que se ejecute la obra requerida, bajo sanción de reversión al dominio del Estado en caso de incumplimiento de cualquiera de dichas obligaciones*, sin reembolso alguno por el pago del precio o edificaciones efectuadas”. Asimismo en concordancia con lo establecido en la Segunda Disposición Complementaria Final de la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, que establece: “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”. (el subrayado es nuestro).
- En virtud de la normativa antes expuesta, se debe indicar que en sus antecedentes, se hace

mención a un plazo de 5 años, contabilizados desde el mes de mayo del 2012 a mayo del 2017, el cual a la fecha de la emisión de la presente resolución, conforme se ha indicado en párrafos anteriores se encuentra vencido, en ese sentido no se estaría constituyendo una garantía para el Estado, ya que no se tiene la certeza del plazo necesario para que el proyecto en efecto se pueda materializar, pues de no ser así, el predio podrá retornar al dominio del Estado para su mejor aprovechamiento.

Por tanto, se concluye que “el administrado” no ha cumplido con subsanar la presente observación advertida.

b)Respecto a la segunda observación:

“La administrado” adjunta una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales, debidamente firmada, en sentido, se concluye que ha cumplido con subsanar la presente observación advertida.

26. Que, en ese sentido, por todo lo expuesto, ha quedado determinado que “la administrada” sólo ha cumplido con subsanar una de las dos observaciones requeridas por esta Subdirección, razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el “el Oficio”; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar una nueva solicitud de venta directa.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Informe Brigada N° 00796-2023 -2023/SBN-DGPE-SDDI del 01 de setiembre del 2023 y el Informe Técnico Legal N° 0912-2023/SBN-DGPE-SDDI del 01 de setiembre del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por la empresa **QUIMPAC S.A.**, representada por el Gerente General Gonzalo Hincapié Narváez, 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).

Regístrese, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.1.8

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI