



RESOLUCIÓN N° 1194-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de noviembre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 1203-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **GRUPO FB & BE S.A.C.**, representado por Federico Adolfo Boza Caycho, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un terreno eriazado denominado "4 elementos" de 32 000 000 m² (3 200,00 ha con proyección a 10 000,00 ha), ubicado en el Centro Poblado de Calipuy, distrito y provincia de Santiago de Chuco, departamento de La Libertad, 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 que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 23 de setiembre del 2022 (S.I. N° 25336-2022), el **GRUPO FB & BE S.A.C.**, representado por Federico Adolfo Boza Caycho, (adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", sin precisar causal del artículo 222° de "el Reglamento" en la que sustenta su requerimiento; no obstante manifiesta que tiene interés en continuar con el proyecto integral de desarrollo económico denominado "El Amigo" (fojas 1-3). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** Proveído n° 000785-2022, emitido por el Gobierno Regional de la Libertad el 22 de setiembre del 2022 (fojas 4); **2)** Informe N° 000036-2022-GRLL-GGR-GRCTPIP-SGPIP-AMA emitido por la Subgerencia de Promoción de la Inversión Privada del Gobierno Regional La Libertad (fojas 5 al 9); **3)** Informe N° 000056-2022-GRLL-GGR-GRCTPIP-SGPIP-VER emitido por la Subgerencia de Promoción de la Inversión Privada del Gobierno Regional La Libertad (fojas 10 al 13); **4)** Informe N° 000047-2022-GRLL-GGR-GRCTPIP-SGPIP-VER emitido por la Subgerencia de Promoción de la Inversión Privada del Gobierno Regional La Libertad (fojas 14 al 16); **5)** Copia del perfil socio económico del predio rustico denominado: "4elementos" (fojas 17 al 33); y, **6)** el formulario 710 Renta Anual correspondiente a los años 2019,2021, 2022 (fojas 34 al 79).

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

5. Que, el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o 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 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

7. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los *actos* de disposición de los predios de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de su propiedad.

8. Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

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 de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01453-2022/SBN-DGPE-SDDI (fojas 80 al 86) del 14 de noviembre de 2022; en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Corresponde al ámbito de 32 626 832,60 m² que recae parcialmente en 108 339,22 m² (0,33 %) sobre el Predio Rústico Calaball o Santo Domingo de propiedad de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural del Ministerio de Agricultura inscrito en el tomo 72 foja 324 trasladado a la Ficha N° 4777, partida registral N° 07008578 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, Zona Registral N° VII – Sede Huaraz y 32 518 493,38 m² (99,67 %) sobre ámbito sin información de inscripciones registrales.
- ii. No se superpone con solicitudes de ingreso relacionadas a actos de disposición o administración, que se encuentren pendientes o en trámite, ni con procesos judiciales.

- iii. No se encuentra incorporado al Portafolio de Predios del Estado.
- iv. Se superpone en 14 976 513,38 m² (46,06 %) en el ámbito de once (11) concesiones mineras, de estado tituladas y en trámite.
- v. Se encuentra parcialmente atravesado en su lado Este por la vía afirmada integrante a la Red Vial Departamental clasificada como Emp. PE-3N (Dv. Estación Quiroz) - Galgada - Dv. Bolognesi - Allaymuchu -Emp. PE-3N (Pallasca). Se requiere información del derecho de vía aprobado para establecer el área y porcentaje de afectación.
- vi. Se superpone con la Quebrada Potrero, Quebrada Chorobal, Río Chorobal y Río Tablachaca (confluencia con el Río Boca Cabanas), sin embargo, no se dispone de información de la faja marginal por lo que de ser necesario se debe hacer consulta a la entidad competente.
- vii. No se superpone con áreas naturales protegidas, comunidades campesinas, predios rurales, líneas de transmisión eléctrica.
- viii. Es un terreno eriazado conformado por cerros y sus laderas, ubicado en zona extra urbana, presenta topografía accidentada y pendiente empinada. Por su lado Este es atravesado por una vía asfaltada integrante de la Red Vial Departamental y el cauce del Río Tablachaca (confluencia con el Río Boca Cabanas), asimismo, se encuentra atravesado por quebradas de flujo intermitente. No existen en su interior edificaciones. Análisis sustentado en imágenes de Google Earth.

11. Que, en ese contexto, respecto a las áreas descritas en el **item i)** es preciso señalar que el área de **108 339,22 m² (0,33 % del predio)** al ser titularidad de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural del Ministerio de Agricultura y al no encontrarse inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre éste, en virtud a lo establecido en el inciso 56.1 del artículo 56 de “el Reglamento”.

12. Que, es preciso señalar que el área de **32 518 493,38 m² (99,67 % del predio)** se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado, respecto de la cual esta Superintendencia no puede realizar ningún acto de disposición respecto a esta área en atención a lo señalado en el artículo 76° de “el Reglamento”¹. No obstante, se hará de conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal- SDAPE, a fin de que evalúe de acuerdo a sus competencias. La inmatriculación de dicha área, de conformidad con el artículo 49° de “ROF de la SBN”.

13. Que, por los fundamentos expuestos en los considerandos precedentes, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “el administrado”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

14. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde evaluar la documentación presentada por “el administrado”.

15. Que, sin perjuicio de lo anteriormente mencionado de lograrse la inscripción a favor del Estado representado por esta Superintendencia, deberá realizarse las consultados al gobierno local correspondiente y al ANA a fin de descartar superposición con vías o derechos de vías y con bienes de dominio público hidráulico.

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, el Informe de Brigada N° 01096-2022/SBN-DGPE-SDDI del 24 de noviembre del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 1327-2022/SBN-DGPE-SDDI del 24 de noviembre del 2022.

¹ Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición.

76.1 Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente (...)

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **GRUPO FB & BE S.A.C.**, representado por Federico Adolfo Boza Caycho, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en 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° 19.1.1.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI