

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1128-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de septiembre del 2024

VISTO:

El Expediente N° 603-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la Empresa **“VENTURA&COSSI”** representado por el gerente **RAFAEL MARIO COSI HUALLPA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 200 ha, ubicado en el kilómetro 1165 de la carretera Panamericana Sur, sector Valle, en el distrito de San Antonio, provincia de Mariscal Nieto y departamento de Moquegua (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 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 19 de junio del 2024 (S.I. N° 16920-2024) la Empresa **“VENTURA&COSSI”** representado por el gerente **RAFAEL MARIO COSI HUALLPA** (en adelante “el Administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, bajo la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1 al 3). Para tal efecto adjunta, la siguiente documentación: **a)** Resolución Directoral Regional N° 186-2022-DREM.M/GRM de fecha 19.10.2022 (fojas 4 al 13); **b)** Certificado de consentimiento N° 001-2023/DREM.M-GRM (foja 14); **c)** Constancia de posesión de concesión Minera Ventura y Cossi de fecha 08.02.2023 (foja 17 y 18); **d)** Documentación técnica firmada por el Arq. Marco Ramírez Luque con CAP 10756 (Memoria descriptiva. - Plano perimétrico) (fojas 32 y 33); y, **v)** Documento Nacional de Identidad de “el Administrado” (foja 34).

4. 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.

5. Que, el numeral 218.1 del artículo 218° de “el Reglamento”, establece que los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa mediante la modalidad de subasta pública y, por excepción, por la compraventa directa. Para el caso de la Subasta Pública, la potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de la venta de un predio estatal, corresponde a la entidad propietaria o, a la SBN o Gobierno Regional con funciones transferidas, cuando el predio es de propiedad del Estado. Asimismo, el procedimiento de subasta pública de un predio puede originarse a petición de terceros interesados en la compra, pero ello no obliga a la entidad a iniciar el mismo.

6. Que, por otro lado 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”).

7. Que, el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

8. 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.

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, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el Administrado” emitiéndose el Informe Preliminar N° 00981-2024/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto del 2024 (fojas 35 al 38), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Reconstruido el polígono conforme a las coordenadas presentadas en el plano perimétrico y ubicación en el DATUM WGS84 Zona 19S, se obtiene un área gráfica de 200 ha, la cual corresponde al área que figura en la documentación técnica referida, razón por la cual, se procede con la evaluación del área solicitada por “el Administrado”.
- ii. Realizada la consulta a la Base Única de Predios del Estado, la Base de Datos Alfanumérica del aplicativo SINABIP y a la Base Gráfica Registral mediante el Visor de SUNARP, se advierte que “el predio” presenta superposición conforme al siguiente detalle:
 - En 589 363, 07 m² (29.47%), con predio inscrito a favor del Estado¹ en la partida registral N° 11040152 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, Zona Registral N° XIII-Sede Tacna y anotado en el SINABIP con Código Único SINABIP (CUS) N° 122703.
 - El área restante en 1 410 636,96 m² (70.53%) con predio inscrito a favor del Estado² en la partida registral N° 11040265 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, Zona Registral N° XIII-Sede Tacna y anotado en el SINABIP con Código Único SINABIP (CUS) N° 128183.

¹ Mediante la Resolución N° 0583-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de setiembre de 2017.

² Mediante la Resolución N° 0799-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de noviembre de 2017

- iii. Efectuada la revisión del Geoportal GEOCATMIN del Instituto Geológico, Minero y Metalúrgico - INGEMMET, se advierte superposición total con la concesión minera N° 680000522 denominada "Ventura & Cossi", cuyo titular es "el administrado", de sustancia no metálica, en situación vigente.
- iv. Según el Visor – IGN con la Carta Nacional a escala 1:50 000 se visualiza para el lado noroeste la superposición con trazos de una quebrada intermitente; sin embargo, del contraste con el visor de Autoridad Nacional del Agua – ANA, no se visualizan fajas marginales delimitadas en el ámbito de "el predio".
- v. Revisado el visor GEOPERU, en la capa de vías nacionales, "el predio" se encuentra atravesando por la carretera Panamericana Sur Moquegua – Ilo, de la Red Vial Nacional – Ruta PE-1S, cuyo derecho de vía es de 50 m de ancho aprobado por Resolución Ministerial N° 185- 2012-MTC/02 del 16-04-2012, (25 metros a cada lado del eje de la vía); del reconocimiento del terreno se advierte posible afectación del derecho de vía, sin embargo, deberá verificarse físicamente en campo.
- vi. Según el Geo portal de Líneas de Transmisión Eléctrica del Osinergmin, "el predio" recae sobre línea de transmisión eléctrica, detallada a continuación:

N°	Nombre	Empresa Administradora	Tensión	Servidumbre de Paso
1	CT ILO 2- MOQUEGUA	ENGIE ENERGÍA PERÚ S.A.	220 KV	25 m

- vii. De la consulta a el Visor Portafolio de predios del Estado, se verifica que "el predio" presenta superposición con ámbitos incorporados al Portafolio Predial del Estado según cuadro:

Código	Acto recomendado	Código Portafolio
122703-00002	No especificado	571-2020
128183-00002	No especificado	606-2020

- viii. En relación con el cambio físico y ocupación sobre el área materia de interés, se ha visualizado imágenes satelitales del Google Earth del periodo 17 de enero de 2016 a la más actual del 15 de octubre de 2023, el cual es usado como herramienta de apoyo técnico referencial cuando la escala y resolución lo permite, verificando que la referida área es de naturaleza eriaz, de topografía variada y suelo arenoso/rocoso y se encuentra en condición de desocupado.

11. Que, en tal sentido, al haberse determinado que "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado entendiéndose representado por esta Superintendencia, corresponde a esta Subdirección, en virtud de la normativa citada en el cuarto y octavo considerando de la presente resolución, evaluar si "el Administrado" cumple con los requisitos establecidos para la causal invocada.

12. Que, es necesario indicar que la Subdirección de Normas y Capacitación de esta Superintendencia, mediante Informe N° 00110-2022/SBN-DNR-SDNC del 13 de julio del 2022, precisa, entre otros, que: "(...) *la prueba documental de la posesión debe guardar congruencia con los demás documentos que obren en el expediente abierto para tramitar la solicitud, así como con la información catastral y administrativa (informes de supervisión, fichas técnicas, entre otros) que obra en el legajo del Código Único SINABIP del predio materia de interés. Dicha congruencia debe tener en cuenta la dimensión del área que se inspeccionó y se inscribió en primera de dominio respecto de la dimensión del área y actividad a la que se destina el predio solicitado en venta directa por la causal establecida en el inciso 4 del artículo 222 del Reglamento de la Ley 29151. En suma, debe efectuarse una detallada revisión de la información documental para determinar en función al área solicitada la real situación del predio.*"

13. Que, en atención a lo expuesto en el considerando precedente, si bien lo expuesto por la Subdirección de Normas y Capacitación, versa en torno a la causal 4 del artículo 222° de "el Reglamento", dicho pronunciamiento también resulta aplicable a la causal 3 del referido marco normativo, toda vez que las citadas causales comparten el mismo presupuesto principal: la posesión, así como también los mismos requisitos para su acreditación, conforme se encuentran establecidos en el inciso 3 del numeral 6.2 de "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN".

14. Que, conforme se indica en el numeral viii) del décimo considerando de la presente resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth, del período comprendido entre enero del 2016 a octubre del 2023, se visualiza que “el predio” se encuentra en condición de desocupado; al respecto de la revisión del aplicativo SIBANIP, en el cual obra información acerca del registro de los predios estatales; se ha advertido lo siguiente:

14.1. En la inspección técnica realizada el 15 de febrero del 2017 por profesionales de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE) de esta Superintendencia, recogida en la Ficha Técnica N° 0553-2017/SBN-DGPE-SDAPE, se constató respecto del CUS N° 122703, que se encuentra parcialmente desocupado, toda vez que en la referida ficha técnica se indicó lo siguiente: “(...) 4. DURANTE LA DILIGENCIA DE INSPECCIÓN TÉCNICA SE HA RECOPILO INFORMACIÓN DE CAMPO, ENCONTRÁNDOSE EN EL PREDIO A LOS SEÑORES GINO PANCA LLUTARI; MIGUEL TORRES JUAREZ LAYME, QUIENES VIENEN OCUPANDO UNA PARTE DEL PREDIO, DONDE TIENEN INSTALADO CULTIVOS DE MAÍZ. ALFALFA, TUNAS, PLANTACIONES FRUTALES EN PEQUEÑAS CANTIDADES Y VIVIENDAS PRECARIOS DE MATERIAL PREFABRICADO Y ESTERAS CON TECHO DE CALAMINA, UBICADOS ENTRE EL VÉRTICE 45 AL 69 DEL PLANO EN CONSULTA Y EL RESTO DEL ÁREA SE ENCUENTRA SIN OCUPACIONES Y EDIFICACIONES: ASIMISMO CABE PRECISAR QUE SE TRATA DE UN PREDIO ERIAZO SIN VOCACIÓN AGRÍCOLA. 5. LOS OCUPANTES LOS SEÑORES GINO PANCA LLUTARI; MIGUEL TORRES JUAREZ LAYME, DECLARARON NO SER PROPIETARIO DEL ÁREA QUE VIENEN OCUPANDO Y QUE ERA MATERIA DE INSPECCION TECNICA POR PARTE DE LOS PROFESIONALES DE LA SBN (...)”.

14.2. Mientras que, en la inspección técnica realizada el 14 de noviembre del 2017, por profesionales de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE) de esta Superintendencia, recogida en la Ficha Técnica N° 0965-2017/SBN-DGPE-SDAPE, se constató respecto del CUS N° 128183 que también se encuentra parcialmente desocupado, advirtiéndose en la citada ficha técnica lo siguiente: “4.- DURANTE LA DILIGENCIA DE INSPECCION TECNICA DEL PREDIO SE HA RECOPILO INFORMACION EN CAMPO, OBSERVANDOSE EN EL LADO NORTE DEL PREDIO ENTRE LOS VERTICES 2 AL 3, PLANTACIONES DE PALTA, ALFALFA, TUNAS Y OTROS REALIZADO POR LOS INTEGRANTES DE LA ASOCIACION EL VIÑAL, REPRESENTADO POR SU PRESIDENTE EL SEÑOR NAPOLEON MAMANI QUIEN MANIFIESTA QUE NO SON PROPIETARIOS DEL PREDIO SINO EL MISMO ESTADO ; ASIMISMO EN EL TRAMO 15 AL 1 SE ENCONTRO PLANTACIONES DE TARA, FRUTALES, TUNAS, CEBOLLA, MAIZ Y OTROS Y CONSTRUCCIONES DE VIVIENDAS DE MATERIAL PREFABRICADO, ARMAZONES DE ESTERA SOSTENIDOS POR PALOS, REALIZADOS POR LOS INTEGRANTES DE LA ASOCIACION AGROINDUSTRIAL LOS ESPEJOS, TAL COMO MANIFESTO SU PRESIDENTE EL SEÑOR DAVID MAMANI GUTIERREZ QUIEN INFORMA QUE NO SON PROPIETARIOS DEL PREDIO Y EL RESTO DEL AREA SE ENCUENTRA DESOCUPADO, LIBRE DE EDIFICACIONES TAL COMO SE MUESTRA EN LAS VISTAS FOTOGRAFICAS QUE SE ADJUNTAN AL PRESENTE Y SE TRATA DE UN PREDIO ERIAZO SIN VOCACION AGRICOLA.”.

En consecuencia, del análisis de las fichas previamente citadas se evidencia que “el Administrado” no se encontraba en las fechas de las inspecciones realizadas por la SDAPE, ejerciendo la posesión sobre “el predio”, por tanto, la solicitud de venta directa presentada no cumple con los requisitos regulados por el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, constituyendo razón suficiente para declarar improcedente lo solicitado.

15. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación adjunta a la solicitud presentada por “el Administrado”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

16. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con la Quinta Disposición Complementaria Final de “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión- SDS, a fin de que efectúe las acciones de su competencia (Art. 54° del ROF).

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° 00593-2024/SBN-DGPE-SDDI del 10 de setiembre del 2024, el Informe Técnico Legal N° 1163-2024/SBN-DGPE-SDDI e Informe Técnico Legal N° 1164-2024/SBN-DGPE-SDDI, ambos del 10 de setiembre del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la Empresa “**VENTURA&COSSI**” representado por el gerente **RAFAEL MARIO COSI HUALLPA**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Procuraduría Pública y Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

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

CUARTO.- Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.1.11

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI