

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0461-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de mayo del 2023

VISTO:

El Expediente N° 1186-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la sucesión intestada de Eugenio Ramos representada por **FRANCISCO VICTOR EUGENIO RAMOS**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 16 317 453,59 m² (1,631.7454 ha), ubicado en el sector Pacchani, en el distrito de Chojata, provincia de General Sánchez Cerro 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 N° 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 09 de noviembre del 2022 (S.I. 30053-2022), sucesión intestada de Eugenio Ramos representada por **FRANCISCO VICTOR EUGENIO RAMOS** (en adelante, “el Administrado”), peticiona la venta directa de “el predio” invocando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1-2). Para tal efecto adjunta los siguientes documentos: **1)** copia literal de poder especial y amplio, de fecha 14 de septiembre del 2022 (fojas 3-4); **2)** copia certificada del documento nacional de identidad de “el Administrado” (fojas 5); **3)** documentación técnica firmada por el Ingeniero Agrónomo, Wuilson F. Mamani Mamani, con CIP N° 69833 (plano perimétrico y ubicación (lámina 01) y memoria descriptiva) (fojas 6-8); **4)** certificado de búsqueda catastral de fecha 13 de octubre del 2022, correspondiente a la Publicidad N° 6007967 del 30.09.2022, expedido por la Oficina Registral de Moquegua y gráfico de evaluación técnica (fojas 9-11); **5)** copia de declaración jurada de autoevaluó de los años 2006, 2004, 2003, 2002, 2001, 2000, 1999, 1997, 1996, 1995, 1994, 1993, 1986, 1985 (HR-PR) expedido por la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto (fojas 12-23, 26-29, 32,33, 35-38,40-45); **6)** copia de comprobante de pago del impuesto anual correspondiente a los años 1998, 1997, 1996, 1995, 1994 expedido por la Municipalidad Distrital de Chojata (fojas 24, 25, 30, 31 y 34); **7)** copia de comprobante de pago de fecha 25 de julio de 1982 (fojas 39); **8)** copia de recibo de ingresos N° 056 de fecha 15 de octubre de 1993

(fojas 39); **9)** copia de comprobante de pago de fecha 04 de diciembre de 1986 (fojas 43); **10)** copia de recibo de pago N° 709510, nota de amortización o cancelación de AVIO de fecha 10 de setiembre de 1992 (fojas 46); **11)** copia de recibo de pago N° 705686, nota de amortización o cancelación de AVIO de fecha 04 de mayo de 1990 (fojas 46); **12)** copia de recibo de pago N° 122234, nota de amortización o cancelación de AVIO de fecha 13 de julio de 1988 (fojas 47); **13)** copia de recibo de pago N° 0453499, nota de amortización o cancelación de préstamos de fecha 20 de junio de 1992 (fojas 47); **14)** copia literal de testamento, de fecha 23 de abril de 2019 (fojas 48-51); **15)** copia certificada de la Partida N° 145319 (fojas 52-53); **16)** copia certificada de Testamento (fojas 54-56); **17)** copia de Testimonio de la Escritura de Anticipo de Legítima (fojas 57-61); **18)** copia Certificamos, donde se certifica que “el Administrado” cumplió el cargo de gendarme, de fecha 24 de julio de 1998 (fojas 62); **19)** copia de certificado emitido por las Autoridades del Distrito de Chojata, de la Provincia General Sánchez Cerro del Departamento de Moquegua, de fecha 06 de agosto de 1982 (fojas 63); y, **20)** copia de certificado emitido por las Autoridades del Anexo de San Santiago de Pacchani del distrito de Chojata, de la provincia General Sánchez Cerro, de fecha 15 de marzo de 1982 (fojas 64).

4. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° el 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 estatales, así como para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentran bajo su competencia.

5. Que, por su parte, el numeral 189.1 del artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad evalúa la solicitud presentada y de corresponder, solicitará su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Mientras que el numeral 189.2. del mismo artículo, indica que la entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

6. 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”).

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 artículo 189° de “el Reglamento” concordado 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”, y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, la documentación presentada por “el Administrado” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 01671-2022/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre del 2022 (fojas 65-75), en el que se concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

i) Respecto a la titularidad de “el predio” se observa lo siguiente:

- De la consulta a la Base (gráfica) Única de Predios del Estado, la Base de Datos alfanumérica del aplicativo SINABIP y el Visor de SUNARP, se advierte que “el predio” se superpone con los siguientes ámbitos:

N°	CUS	Titular	Denominación	Partida	Área	(%)
				(O.R. Moquegua)	(m ²)	
1	118387	ESTADO	PREDIO DEL ESTADO	11039283	1'530,795.30	9.38
2	123001-117947	ESTADO PERUANO REPRESENTADO POR EL GOBIERNO REGIONAL DE MOQUEGUA	PREDIO DEL ESTADO	11048194 (ACUMULACIÓN DE LAS PARTIDAS N°11039298 Y N° 11040167)	209,720.88	1.29
3	128173	ESTADO	PREDIO DEL ESTADO	11040788	10'665,606.43	65.36
4	-	TERCEROS	TERRITORIO DE LA CC JANCO PUJO	11044141 (FICHA 00065)	352,197.25	2.16
5	SIN REGISTRO (conformado por 3 áreas sin continuidad física)				3,559,133.70	21.81
Área gráfica del predio					16'317,453.59	100.00

- En ese sentido, del análisis de libre disponibilidad, se continuará con la evaluación del área de 12 196 401,73 m² que forma parte de los predios de propiedad del Estado identificados con CUS N° 118387 y CUS N° 128173, en adelante “el área disponible”.
 - Se superpone en 1 530 795,30 m² con el CUS N° 118387 con código de portafolio N° 495-2020 y área restante de 10 665 606,43 m² se superpone con el CUS N° 128173 con código de portafolio N° 81-2020, ambos con condición vigente, nivel de evaluación de titularidad, sin propuesta de venta por subasta pública, con restricciones por bienes de dominio hidráulico.
 - Se advierte que sobre “el área disponible” atraviesa el río Gallehutani y se visualizan diversas quebradas sin nombre; además, no se ha obtenido información de fajas marginales; por lo que “el Administrado” deberá presentar el pronunciamiento del ANA, a efectos de descartar afectación de bien de dominio hidráulico.
 - Según la visualización de las imágenes satelitales de Google Earth, se trata de un terreno de naturaleza eriaza, de topografía accidentada, de pendiente pronunciada con grandes declives, textura rocosa, con presencia de quebradas y del río Gallehutani, no se encuentra delimitado y no se advierten rasgos de ocupación.
 - De la lectura de las Fichas Técnicas N° 1068-2017/SBN-DGPE-SDAPE y N° 1073-2017/SBN-DGPE-SDAPE, asociadas a los CUS N° 118387 y N° 128173, respectivamente, correspondientes a inspecciones técnicas de fecha 12.11.2017, realizadas en el marco del procedimiento de primera inscripción de dominio, se desprende que, las áreas inmatriculadas no comprenden las zonas donde se identificaron viviendas en posesión efectiva, con actividad agrícola ganadera asociada.

11. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado determinado que las áreas de 209 720,88 m² (1.29% de “el predio”) y 352 197,25 m² (2.16% de “el predio”) se encuentran inscritos a favor del Estado representado por el Gobierno Regional de Moquegua y terceros, respectivamente; motivo por el cual está Superintendencia no es competente para evaluar y/o aprobar acto de disposición sobre las mismas, en atención a la normativa descrita en el cuarto considerando de la presente resolución.

12. Que, en relación al área de 3 559 133,70 m² (21.81% de “el predio”) que se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia en atención a lo dispuesto en el numeral 76.1^o del artículo 76° de “el Reglamento”. 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° del “ROF de la SBN”.

13. Que, ha quedado determinado que el área de 12 196 401,73 m² (74.74 % de “el predio”) es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad; por lo que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución mediante el cual “el Administrado” pretende acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose que adjunta las Declaraciones Juradas de Predio Rústico (HR, PR), que hacen referencia distintos años de un predio de 2500 hectáreas (años 1985 y 1986), 2000 hectáreas (años 2004, 2003, 2002, 2001, 2000 y 1999) y 200 hectáreas (años 1996, 1995, 1994 y 1993) a favor de la Sucesión Eugenio Ramos (condóminos Francisco Eugenio Ramos, Josefino Eugenio Ramos, Demetrio Eugenio Ramos y Torcila Eugenio Ramos) e Isaac Eugenio López; cabe precisar que, si bien constituyen documentos emitidos por entidad pública para acreditar la antigüedad de la posesión con anterioridad al 25 de

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

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.

noviembre del 2010, estos no contienen información suficiente para establecer la correspondencia con “el predio”; asimismo, respecto a los demás documentos presentados para acreditar posesión, no cuentan con suficientes elementos o información, por lo que, no es posible determinar fehacientemente que dichos documentos guarden correspondencia con el área solicitada en compraventa.

14. Que, por lo antes expuesto esta Subdirección emitió el Oficio N° 00759-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de febrero del 2023 (en adelante “el Oficio 1”) (fojas 76-77), requiriéndole a “el Administrado” lo siguiente: i) excluir las áreas en los que esta Superintendencia no tenga titularidad, debiendo reformular su solicitud al área de 12 196 401,73 m²; ii) presentar el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua – ANA que define la faja marginal del cuerpo de agua a efectos de descartar la afectación de bien de dominio hidráulico; en caso que, “el predio” se superponga con bienes de dominio público hidráulico, presentar la documentación técnica que determine el área de dominio privado del Estado; iii) presentar declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales con el Estado, de conformidad con el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”; iv) presentar nuevos medios probatorios que acrediten la causal invocada con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010, de conformidad con el numeral 3) del artículo 222° de “el Reglamento” concordado con el inciso 3) del numeral 6.2. de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de tres (03) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio 1”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente en virtud del numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de Ley N° 27444”).

Que, “el Oficio 1” fue notificado el 14 de febrero del 2023, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “el Administrado” según consta en la constancia de Notificación Electrónica (fojas 78); en ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el quinto y sexto párrafo del inciso 20.4 del artículo 20° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”. En tal sentido, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de tres (03) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas venció el **03 de marzo del 2023**.

15. Que, mediante escrito presentado el 03 de marzo del 2023 (S.I. N° 05421-2023) (fojas 80), dentro del plazo, “el Administrado” solicita la ampliación de plazo para subsanar observaciones y presenta el estado del trámite seguido ante la Autoridad Nacional del Agua – ANA (fojas 81).

16. Que, en atención al requerimiento de ampliación de plazo; esta Subdirección con Oficio N° 00998-2023/SBN-DGPE-SDDI del 07 de marzo del 2023 (en adelante “el Oficio 2”) (fojas 82) le otorgó una prórroga de diez (10) días hábiles adicionales más el término de la distancia de tres (03) días hábiles al plazo indicado en “el Oficio 1”, el cual fue notificado el 07 de marzo del 2023 en la casilla electrónica, siendo que, el plazo para cumplir con lo requerido venció el **24 de marzo del 2023**.

17. Que, mediante escrito presentado el 28 de marzo del 2023 (S.I. N° 07589-2023) (fojas 85-86), es decir, fuera del plazo otorgado, “el Administrado” pretende subsanar las observaciones adjuntado los siguientes documentos: i) Carta N° 0311-2023-ANA-AAA.CO-ALA.TAT de fecha 09 de marzo del 2023 emitido por la Autoridad Nacional del Agua (fojas 87); ii) testimonio de escritura pública de poder especial y amplio que otorgan Francisca Tracelina Eugenio Ramos, Josefina Eugenio de Jorge y Demetria Saturnina Eugenio Ramos a favor de Francisco Víctor Eugenio Ramos (fojas 88-94); iii) declaración jurada de no tener impedimentos para adquirir derechos reales con el Estado (fojas 95); y, iv) acta de inspección ocular suscrita por funcionarios de la Dirección de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, Región Agraria IX Moquegua, de fecha 20 de diciembre de 1982 (fojas 97-102).

18. Que, mediante escrito presentado el 19 de abril del 2023 (S.I. N° 09624-2023) (fojas 104-105) “el Administrado” peticiona reconsiderar las solicitudes de subsanación presentadas mediante la S.I. N° 07136-2023 y S.I. N° 07224-2023 de fecha 22 y 23 de marzo del 2023, respectivamente, señalando que por problemas técnicos en la mesa de partes virtual de la SBN no se ingresaron de manera correcta; para tal efecto, adjunta los siguientes documentos: i) capturas de pantalla del cargo de recepción de la S.I. N° 07136-2023, N° 07224-2023 y N° 07589-2023 (fojas 106-107) y ii) Carta N° 0402-2023-ANA-AAA.CO-ALA.TAT e Informe Técnico N° 0061-2023-ANA-AAA.CO-ALA.TAT/JSOT de fecha 13 de abril del 2023 emitido por la Autoridad Nacional del Agua (fojas 108-111).

19. Que, es preciso indicar que de conformidad con el numeral 142.1) del “T.U.O. de la Ley N° 27444”, dispone que: *“Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...”*, por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° de la mencionada ley dispone que: *“Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”*.

20. Que, en tal sentido, “el Administrado” no ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas mediante “el Oficio 1” en el plazo otorgado; y de la revisión de los aplicativos del Sistema Integrado Documentario – SID y el Sistema de Gestión Documental - SGD, “el Administrado” no cumplió con subsanar las observaciones señaladas en el plazo otorgado en el “Oficio 2”; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en precitado documento; debiéndose por tanto declararse inadmisibles su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

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

De conformidad con lo establecido en 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 aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA; el Informe Técnico Legal N° 0529-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de mayo del 2023 y el Informe de Brigada N° 495-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de mayo del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** de la solicitud de **VENTA DIRECTA**, presentada por sucesión intestada de Eugenio Ramos representada por **FRANCISCO VICTOR EUGENIO RAMOS**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

CUARTO.- Dispóngase a quien corresponda la publicación de la presente Resolución, en el portal web institucional (www.sbn.gob.pe), en un plazo no mayor de cinco (05) días hábiles de emitida la presente Resolución.

Comuníquese, archívese y publíquese.

POI 18.1.1.4

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI