

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



## **RESOLUCIÓN Nº 0015-2023/SBN-DGPE**

San Isidro, 3 de marzo de 2023

**VISTO:**

El expediente 457-2022/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado por la **ASOCIACIÓN DE LA MICRO Y PEQUEÑA EMPRESA DEL PARQUE INDUSTRIAL PILOTO DE LAS MYPES**, representada por su presidenta, Susana Francisca Henríquez Hernández, contra la Resolución 1209-2022/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre de 2022, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, que desestimó el recurso de reconsideración interpuesto contra la Resolución 1026-2022/SBN-DGPE-SDDI del 6 de octubre de 2022, que resuelve declarar improcedente la solicitud de venta directa de un predio de 170 430,00 m<sup>2</sup>, ubicado en la carretera Panamericana al noroeste de Chimbote, km 435, Lote B, Sector Zona Industrial Los Pinos, en el distrito de Chimbote, provincia del Santa, departamento de Ancash (en adelante el “predio”); y,

**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

<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.

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;

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 00070-2023/SBN-DGPE-SDDI del 9 de enero de 2023 (folio 111), la “SDDI” remitió el recurso de apelación presentado por la Asociación de la Micro y Pequeña Empresa del Parque Industrial Piloto de las MYPES, representada por su presidenta, Susana Francisca Henríquez Hernández (en adelante la “recurrente”) y elevó el Expediente 457-2022/SBNSDDI, conformado por I Tomo – 105 folios, para que sea resuelto en grado de apelación por la “DGPE”;

#### ***De la calificación formal del recurso de apelación***

5. Que, mediante escrito presentado el 9 de enero de 2023 (S.I. 00508-2023 [folio 106 al 110]), la “recurrente” interpone recurso de apelación contra la Resolución 1209-2022/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre de 2022 (en adelante la “resolución impugnada” [folio 101 al 103]); señalando que, desde el 2006 tiene la posesión de “el predio”. Asimismo, refiere que comenzó a delimitar “el predio” con palos y púas; posteriormente, se delimitó el área con materia del concreto. Sostiene que, las imágenes proporcionadas en el recurso de reconsideración demuestran que empezó a delimitar y conservar la ocupación de “el predio”; por lo que, considera que existe una indebida interpretación del inciso 4 del artículo 222 del “Reglamento”, toda vez que, con la inspección de “el predio” en el 2018, se corroboró que el área está delimitada, y que existen áreas de manzaneo, veredas y reservorio;

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

6.1 El numeral 120.1 del artículo 120 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “TUO de la Ley 27444”), 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.

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.

En esa línea, mediante la S.I. 10783-2022 del 19 de abril de 2022 (folio 1 al 4), la “recurrente” solicitó la venta directa de “el predio”, siendo declarado improcedente a través de la Resolución 1026-2022/SBN-DGPE-SDDI; asimismo, se desestimó su recurso de reconsideración con la “resolución impugnada”; por lo que se encuentra legitimada para cuestionar el acto impugnado.

6.2 Asimismo, el artículo 220<sup>3</sup> del “TUO de la Ley 27444”, 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. Asimismo, el numeral 218.2 del artículo 218 del citado “TUO de la Ley 27444”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios

La “resolución impugnada” fue debidamente notificada el 16 de diciembre de 2022 (folio 105), y la “recurrente” en razón del plazo legamente establecido, tenía el derecho de presentar su recurso de apelación hasta

---

<sup>3</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.

el 11 de enero de 2023, dicho recurso fue presentado el 9 de enero de 2023 (folio 106 al 109), por lo que es conforme a ley.

7. Que, en ese orden, de la calificación del citado recurso de apelación, se concluye que: a) cumple con los requisitos previstos en el artículo 140 y 221 del "TUO de la Ley 27444"; y, b) fue presentado dentro del plazo de 15 días hábiles de notificada la "resolución impugnada"; conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218 del "TUO de la Ley 27444". Por tanto, la "recurrente" ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada.

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

Determinar si se ha vulnerado el derecho de defensa al no haber observado la SDDI la solicitud de compraventa directa por causal 4) del artículo 222 del "Reglamento";

### ***Descripción de los hechos***

8. Que, mediante escrito presentado el 19 de abril de 2022 (S.I. 10783-2022 [folio 01 al 04]), la "recurrente" solicitó la venta directa de "el predio", sustentando su requerimiento en la causal 4) del artículo 222 del "Reglamento";

9. Que, Informe Preliminar 00579-2022/SBNDGPE-SDDI del 10 de mayo del 2022 (fojas 51 a 59), a través del cual se concluye respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente:

"(...)

i) Reconstruido el polígono según las coordenadas UTM en Datum PSAD56 – Zona , proporcionadas por "la administrada" en la documentación técnica presentada, se advierte que el área gráfica resultante es de 172 245,74 m<sup>2</sup> (que excede en 1 815,74 m<sup>2</sup> a lo solicitado); no obstante, siendo que dicha área se superpone con el ámbito inscrito en la partida registral N° 02000823 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, la misma que señala "la administrada" en su escrito, se realizó la evaluación en base al área de 170 430,00 m<sup>2</sup>.

ii) Efectuada la consulta a la Base (gráfica) Única de Predios del Estado (Geocatastro), se verificó que "el predio" corresponde al área inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 02000823 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, con CUS N° 1811.

(...)

vi) De acuerdo con las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth del 08 de junio del 2009, "el predio" presenta cerco perimétrico parcial por su lado sur, el

cual colinda con la carretera Panamericana Norte; observándose al interior un trazado de lotización que comprende nueve (09) manzanas que abarcan áreas en el rango de 4000 m2 a 14 000 m2 sobre las cuales no se observan edificaciones, sin perjuicio que en el norte de “el predio” se aprecie el inicio de la construcción de un pozo de agua. Posteriormente, en la imagen del 04 de noviembre del 2013, se observa el incremento de manzanas con obras de veredas de concreto, definiendo áreas de circulación; sin embargo, continua sin observarse edificaciones.

vii) Asimismo, corresponde indicar que en la inspección técnica realizada el 13 de setiembre del 2018 por profesionales de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, recogida en la Ficha Técnica N° 1372-2018/SBN-DGPE-SDAPE, se constató respecto del CUS N° 1811, que, en la parte sur, se encuentra una ocupación de ladrillo, aparentemente en la etapa de secado, en la parte noreste, se observó un reservorio elevado para agua y una edificación, ambos inconclusos; Además, se verificaron veredas, vías afirmadas con sardineles, con obras de alcantarillado (buzones de las vías), nueve. (09) manzanas urbanas delimitadas, asimismo, no cuenta con cerco perimétrico que lo delimite, lo que permite el acceso de terceros; el resto del predio estatal se encuentra desocupado.  
(...)”

**10.** Que, mediante Resolución 1026-2022/SBN-DGPE-SDDI, la “SDDI” resolvió declarar improcedente la solicitud de compraventa directa presentada por la “recurrente”, precisando que de la revisión de las imágenes satelitales del Google Earth y la inspección técnica realizada el 13 de setiembre de 2018, se advierte que “el predio” no cuenta con un cerco que lo delimite; en consecuencia, no cumple con los requisitos regulados por el inciso 4) del artículo 222 del “Reglamento”;

**11.** Que, mediante la “resolución impugnada” la “SDDI” resolvió desestimar el recurso de reconsideración interpuesto por el “recurrente” contra la Resolución 1026-2022/SBN-DGPE-SDDI, señalando que la “recurrente” no ha presentado nueva prueba que modifique lo resuelto por la “SDDI”;

### ***Del procedimiento de compraventa directa***

**12.** Que, el inciso 1 del numeral 56.1 del artículo 56 del “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;

13. Que, el numeral 5.8 de “la Directiva DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva DIR00002-2022/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;

14. Que, 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 DIR00002-2022/SBN”;

15. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que la “SDDI”, 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 DIR00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico;

16. Que, el numeral 189.1 del artículo 189 del “Reglamento” establece que, “la entidad evalúa la solicitud presentada y, de corresponder, solicita 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**”.

### ***De la evaluación del procedimiento de compraventa directa seguido en el Expediente 457-2022/SBNSDDI***

17. Que, antes de evaluar el recurso de apelación presentado por la “recurrente”, esta Dirección verificará en primer lugar si el procedimiento de compraventa seguido en el Expediente 457-2022/SBNSDDI, incurre en causal de nulidad prevista en el artículo 10 del “TUO de la Ley 27444”<sup>4</sup>;

18. Que, los incisos 1 y 2 del artículo 10 de “el TUO de la LPAG”, disponen que son causales de nulidad del acto administrativo los vicios referidos a la contravención

<sup>4</sup> **Artículo 10.- Causales de nulidad**

Son vicios del acto administrativo, que causan su nulidad de pleno derecho, los siguientes:

1. La contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias.
2. El defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto a que se refiere el artículo 14.
3. Los actos expresos o los que resulten como consecuencia de la aprobación automática o por silencio administrativo positivo, por los que se adquiere facultades, o derechos, cuando son contrarios al ordenamiento jurídico, o cuando no se cumplen con los requisitos, documentación o tramites esenciales para su adquisición.
4. Los actos administrativos que sean constitutivos de infracción penal, o que se dicten como consecuencia de la misma.”

de la Constitución Política del Estado, las leyes y normas reglamentarias, así como el defecto u omisión de sus requisitos de validez;

**19.** Que, en ese sentido, señalamos que una de las características que debe reunir el objeto o contenido del acto es la legalidad, según la cual, conforme a lo establecido en el numeral 1.1 del inciso 1 del artículo IV del Título Preliminar de “el TUO de la LPAG”, las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas

**20.** Que, en el presente procedimiento, la “recurrente” invocó la compraventa directa por la causal prevista en el inciso 4 del artículo 222<sup>5</sup> del “Reglamento”, el cual regula los requisitos siguientes: a) el predio se encuentre delimitado en su totalidad con obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión; y, b) el ejercicio de posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta de no ser así basta que una de éstas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada;

**21.** Que, según lo dispuesto en el artículo 189 del “Reglamento”, respecto de las solicitudes presentadas por los administrados para que la entidad emita un acto de disposición sobre un predio estatal; primero se debe hacer una evaluación formal de dicha petición, que consiste en verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos<sup>6</sup>, efectuando la observación correspondiente en caso de advertir que la solicitud adolece de algún defecto que de ser subsanado<sup>7</sup>;

---

**<sup>5</sup> Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa**

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

(...)

4) Otros supuestos de posesión: Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

**<sup>6</sup> Artículo 223.- Requisitos de la solicitud de compraventa directa**

223.1 La solicitud de compraventa directa de un predio de dominio privado estatal debe cumplir con los requisitos comunes exigidos en el artículo 100 del Reglamento.

223.2 Adicionalmente, se presentan los siguientes requisitos:

(...)

3. Para los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, la antigüedad de la posesión debe acreditarse adjuntando copia de cualquiera de los documentos siguientes:

a) Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR), arbitrios y recibos de pago correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que fueron presentadas y pagadas ante la autoridad competente.

b) Instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.

c) Acta de inspección judicial o notarial del predio.

d) Cualquier otro instrumento emitido por entidad pública en ejercicio de sus competencias, que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

e) Plano visado por la municipalidad respectiva que acredite el área ocupada por los asociados de la persona jurídica que la integran y el acta de la asamblea general en la que conste la cesión de posesión efectuada por los asociados a favor de la persona jurídica para la compra venta directa.

**<sup>7</sup> Artículo 189.- Evaluación formal de la solicitud**

189.1 La entidad evalúa la solicitud presentada y, de corresponder, solicita 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.

189.2 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.

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verifica> En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: 078450U153

**22.** Que, en ese sentido, la calificación formal tiene como finalidad, verificar la documentación presentada, es decir, examinar o comprobar la presentación de los documentos o anexos adjuntados por los administrados en sus escritos o solicitudes de venta directa; sin perjuicio de la calificación de la competencia, legitimidad y libre disponibilidad, inherente a todo procedimiento administrativo;

**23.** Que, en el presente procedimiento, la “SDDI” estableció mediante el Informe Preliminar 00579-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de mayo de 2022 (folio 51 al 59), lo siguiente:

“(...)

**IV. Conclusiones:**

(...)

4.8 “El administrado” a fin de acreditar la causal 4) de venta directa, ha presentado documentación con fecha de antes al 25 de noviembre de 2010 como es la Constancia de Ministración de Posesión de fecha 06.12.2006, así como el Acta de Constatación notarial de fecha 08.10.2020 en la que se corrobora por ubicación, área y otros detalles que se trata de “el predio”.

4.9 De la ocupación física de “el predio” mediante la observación por imágenes de satélite y ficha técnica N.º 1372-2018/SBN-DGPE-SDAPE vinculada al CUS 1811, se tiene que “el predio” se ubica en zona de expansión urbana, sin cerco perimétrico que restrinja el acceso de terceros distinto al que dice ejercer posesión, sobre el cual se han ejecutado obras de habilitación de aceras y vías internas, que definen el trazo de una lotización sin edificaciones, salvo en la parte Norte donde se observa la construcción de un reservorio elevado de agua; dichas obras fueron ejecutadas en el periodo en el cual el propietario era el Gobierno Regional de Ancash. Se desconoce si la habilitación urbana ha sido aprobada por la Municipalidad respectiva, dado que en la partida registral no existe anotación alguna de esa índole.

(...)”

**24.** Que, en base a lo señalado en el Informe Preliminar 00579-2022/SBN-DGPE-SDDI, la “SDDI” resolvió a través de la Resolución 1026-2022/SBN-DGPE-SDDI, declarar improcedente la solicitud de compraventa presentada por la “recurrente”, precisando en el considerando décimo cuarto que no corresponde evaluar la documentación adjunta a la S.I. 10783-2022 del 19 de abril de 2022;

**25.** Que, se debe precisar que el elemento objetivo que va permitir que una petición se subsuma en la causal descrita en el inciso 4 del artículo 222 del “Reglamento”, es el ejercicio efectivo de actividad posesoria en el predio materia de interés con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, para la evaluación de referida causal de compraventa directa, la antigüedad de la posesión y delimitación total del predio antes del 25 de noviembre de 2010 se acredita con los documentos que ofrezca el solicitante en calidad de prueba; en ese sentido, en los casos que, de la evaluación realizada por la “SDDI” se advierta que el administrado no ha cumplido con presentar

los documentos que acrediten la posesión de “el predio” conforme lo establece el artículo 222 del “Reglamento”, la “SDDI” debe comunicar al administrado el resultado de dicha evaluación en aplicación del artículo 189 del “Reglamento”;

**26.** Que, de la revisión del Expediente 457-2022/SBNSDDI, se advierte que la “SDDI” no comunicó al “recurrente” las observaciones técnicas y legales advertidas en la evaluación de su solicitud de compraventa directa, para que conforme a lo establecido en el artículo 189 del “Reglamento”, presente la documentación que subsane las observaciones; por lo cual, se advierte que la “SDDI” incurrió en infracción normativa por inaplicar el citado artículo;

**27.** Que, de acuerdo a lo establecido en el numeral 1 del artículo 10 del “TUO de la Ley 27444” es causal de nulidad de pleno derecho los actos administrativos que contravienen la constitución, las leyes o las normas reglamentarias. La nulidad será conocida y declarada por la autoridad superior de quien dicto el acto el acto (artículo 11.2 del “TUO de la Ley 27444”);

**28.** Que, por lo antes expuesto, se advierte que la Resolución 1026-2022/SBN-DGPE-SDDI” ha sido expedida contraviniendo el principio de legalidad y el artículo 189 del “Reglamento”, por lo cual, corresponde a esta Dirección declarar la nulidad del procedimiento de compraventa directa desde la “resolución impugnada” hasta el Informe de Brigada 866-2022/SBN-DGPE-SDDI (folio 69), quedando excluido el Informe Preliminar 00579-2022/SBN-DGPE-SDDI, para que la “SDDI” comunique al “recurrente” las observaciones advertidas en la evaluación de la solicitud de compraventa directa por la causal 4 del artículo 222 del “Reglamento”, en aplicación de lo establecido en el artículo 189 del “Reglamento”. En atención a ello, resulta inoficioso pronunciarse por el argumento contenido en el recurso de apelación;

De conformidad con lo previsto por el “T.U.O de la Ley”, el “Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el “T.U.O de la LPAG”, y la Resolución 002-2023/SBN del 9 de enero de 2023;

#### **SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1°.-** Declarar la **NULIDAD** de la Resolución 1026-2022/SBN-DGPE-SDDI del 6 de octubre de 2022 y Resolución 1209-2022/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre de 2022, emitidas por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, por las consideraciones expuestas en la presente Resolución.

**ARTÍCULO 2°.-** Retrotraer el procedimiento de compraventa directa signado en el Expediente 457-2022/SBNSDDI, con la finalidad de que la SDDI comunique las observaciones advertidas en la evaluación formal.

**ARTÍCULO 3°.-** Declarar insubsistente pronunciarse por el recurso de apelación interpuesto por la Asociación de la Micro y Pequeña Empresa del Parque Industrial Piloto de Las MYPES.

**ARTÍCULO 4°.- NOTIFICAR** la presente Resolución conforme a Ley.

**ARTÍCULO 5°- 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**

**Firmado por:**

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

## **INFORME N° 00087-2023/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 contra la Resolución 1209-2022/SBN-DGPE-SDDI

REFERENCIA : a) Memorándum 0070-2023/SBN-DGPE-SDDI  
b) S.I. 00508-2023  
c) Expediente 457-2022/SBNSDDI

FECHA : San Isidro, 2 de marzo 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 el 09 de enero de 2023 (S.I. 00508-2023), por la **ASOCIACIÓN DE LA MICRO Y PEQUEÑA EMPRESA DEL PARQUE INDUSTRIAL PILOTO DE LAS MYPES**, representada por su presidenta, Susana Francisca Henríquez Hernández, contra la Resolución 1209-2022/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre de 2022, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, que desestimó el recurso de reconsideración interpuesto contra la Resolución 1026-2022/SBN-DGPE-SDDI del 6 de octubre de 2022, que resuelve declarar improcedente la solicitud de venta directa de un predio de 170 430,00 m<sup>2</sup>, ubicado en la carretera Panamericana al noroeste de Chimbote, km 435, Lote B, Sector Zona Industrial Los Pinos, en el distrito de Chimbote, provincia del Santa, departamento de Ancash (en adelante el "predio");

### **I. ANTECEDENTES:**

- 1.1 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 tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social;
- 1.2 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

<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.

operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo competencia de la SBN;

- 1.3 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”;
- 1.4 Que, a través del Memorándum 00070-2023/SBN-DGPE-SDDI del 9 de enero de 2023 (folio 111), la “SDDI” remitió el recurso de apelación presentado por la Asociación de la Micro y Pequeña Empresa del Parque Industrial Piloto de las MYPES, representada por su presidenta, Susana Francisca Henríquez Hernández (en adelante la “recurrente”) y elevó el Expediente 457-2022/SBNSDDI, conformado por I Tomo – 105 folios, para que sea resuelto en grado de apelación por la “DGPE”;

## II. ANÁLISIS:

### ***De la calificación formal del recurso de apelación***

- 2.1 Que, mediante escrito presentado el 9 de enero de 2023 (S.I. 00508-2023 [folio 106 al 110]), la “recurrente” interpone recurso de apelación contra la Resolución 1209-2022/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre de 2022 (en adelante la “resolución impugnada” [folio 101 al 103]); señalando que, desde el 2006 tiene la posesión de “el predio”. Asimismo, refiere que comenzó a delimitar “el predio” con palos y púas; posteriormente, se delimitó el área con materia del concreto. Sostiene que, las imágenes proporcionadas en el recurso de reconsideración demuestran que empezó a delimitar y conservar la ocupación de “el predio”; por lo que, considera que existe una indebida interpretación del inciso 4 del artículo 222 del “Reglamento”, toda vez que, con la inspección de “el predio” en el 2018, se corroboró que el área está delimitada, y que existen áreas de manzaneo, veredas y reservorio;
- 2.2 Que, en ese sentido, corresponde a esta Dirección calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por la “recurrente” una vez superada dicha calificación, recién corresponderá emitir pronunciamiento sobre el fondo, es decir sobre los argumentos idóneos que cuestionen la “resolución impugnada”. Sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:

- 2.2.1 El numeral 120.1 del artículo 120 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “TUO de la Ley 27444”), 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.

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.

En esa línea, mediante la S.I. 10783-2022 del 19 de abril de 2022 (folio 1 al 4), la “recurrente” solicitó la venta directa de “el predio”, siendo declarado improcedente a través de la Resolución 1026-2022/SBN-DGPE-SDDI ;

asimismo, se desestimó su recurso de reconsideración con la “resolución impugnada”; por lo que se encuentra legitimada para cuestionar el acto impugnado.

- 2.2.2 Asimismo, el artículo 220<sup>3</sup> del “TUO de la Ley 27444”, 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. Asimismo, el numeral 218.2 del artículo 218 del citado “TUO de la Ley 27444”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios

La “resolución impugnada” fue debidamente notificada el 16 de diciembre de 2022 (folio 105), y la “recurrente” en razón del plazo legamente establecido, tenía el derecho de presentar su recurso de apelación hasta el 11 de enero de 2023, dicho recurso fue presentado el 9 de enero de 2023 (folio 106 al 109), por lo que es conforme a ley.

- 2.3 Que, en ese orden, de la calificación del citado recurso de apelación, se concluye que: a) cumple con los requisitos previstos en el artículo 140 y 221 del “TUO de la Ley 27444”; y, b) fue presentado dentro del plazo de 15 días hábiles de notificada la “resolución impugnada”; conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la Ley 27444”. Por tanto, la “recurrente” ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada.

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

- 2.4 Determinar si se ha vulnerado el derecho de defensa al no haber observado la SDDI la solicitud de compraventa directa por causal 4) del artículo 222 del “Reglamento”;

### ***Descripción de los hechos***

- 2.5 Que, mediante escrito presentado el 19 de abril de 2022 (S.I. 10783-2022 [folio 01 al 04]), la “recurrente” solicitó la venta directa de “el predio”, sustentando su requerimiento en la causal 4) del artículo 222 del “Reglamento”;
- 2.6 Que, Informe Preliminar 00579-2022/SBNDGPE-SDDI del 10 de mayo del 2022 (fojas 51 a 59), a través del cual se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

“(…)

i) Reconstruido el polígono según las coordenadas UTM en Datum PSAD56 – Zona , proporcionadas por “la administrada” en la documentación técnica presentada, se advierte que el área gráfica resultante es de 172 245,74 m<sup>2</sup> (que excede en 1 815,74 m<sup>2</sup> a lo solicitado); no obstante, siendo que dicha área se superpone con el ámbito inscrito en la partida registral N° 02000823 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, la misma que señala “la

---

<sup>3</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.

administrada” en su escrito, se realizó la evaluación en base al área de 170 430,00 m<sup>2</sup>.

ii) Efectuada la consulta a la Base (gráfica) Única de Predios del Estado (Geocatastro), se verificó que “el predio” corresponde al área inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 02000823 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, con CUS N° 1811.

(...)

vi) De acuerdo con las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth del 08 de junio del 2009, "el predio" presenta cerco perimétrico parcial por su lado sur, el cual colinda con la carretera Panamericana Norte; observándose al interior un trazado de lotización que comprende nueve (09) manzanas que abarcan áreas en el rango de 4000 m<sup>2</sup> a 14 000 m<sup>2</sup> sobre las cuales no se observan edificaciones, sin perjuicio que en el norte de “el predio” se aprecie el inicio de la construcción de un pozo de agua. Posteriormente, en la imagen del 04 de noviembre del 2013, se observa el incremento de manzanas con obras de veredas de concreto, definiendo áreas de circulación; sin embargo, continua sin observarse edificaciones.

vii) Asimismo, corresponde indicar que en la inspección técnica realizada el 13 de setiembre del 2018 por profesionales de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, recogida en la Ficha Técnica N° 1372-2018/SBN-DGPE-SDAPE, se constató respecto del CUS N° 1811, que, en la parte sur, se encuentra una ocupación de ladrillo, aparentemente en la etapa de secado, en la parte noreste, se observó un reservorio elevado para agua y una edificación, ambos inconclusos; Además, se verificaron veredas, vías afirmadas con sardineles, con obras de alcantarillado (buzones de las vías), nueve. (09) manzanas urbanas delimitadas, asimismo, no cuenta con cerco perimétrico que lo delimite, lo que permite el acceso de terceros; el resto del predio estatal se encuentra desocupado.

(...)”

- 2.7 Que, mediante Resolución 1026-2022/SBN-DGPE-SDDI, la “SDDI” resolvió declarar improcedente la solicitud de compraventa directa presentada por la “recurrente”, precisando que de la revisión de las imágenes satelitales del Google Earth y la inspección técnica realizada el 13 de setiembre de 2018, se advierte que “el predio” no cuenta con un cerco que lo delimite; en consecuencia, no cumple con los requisitos regulados por el inciso 4) del artículo 222 del “Reglamento”;
- 2.8 Que, mediante la “resolución impugnada” la “SDDI” resolvió desestimar el recurso de reconsideración interpuesto por el “recurrente” contra la Resolución 1026-2022/SBN-DGPE-SDDI, señalando que la “recurrente” no ha presentado nueva prueba que modifique lo resuelto por la “SDDI”;

### ***Del procedimiento de compraventa directa***

- 2.9 Que, el inciso 1 del numeral 56.1 del artículo 56 del “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;

- 2.10 Que, el numeral 5.8 de "la Directiva DIR-00002-2022/SBN denominada "Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales" aprobada con Resolución 002-2022/SBN (en adelante "la Directiva DIR00002-2022/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;
- 2.11 Que, 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 DIR00002-2022/SBN";
- 2.12 Que, de la normativa glosada en los numerales precedentes, se concluye que la "SDDI", 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 DIR00002-2022/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico;
- 2.13 Que, el numeral 189.1 del artículo 189 del "Reglamento" establece que, "la entidad evalúa la solicitud presentada y, de corresponder, solicita 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**".

### ***De la evaluación del procedimiento de compraventa directa seguido en el Expediente 457-2022/SBNSDDI***

- 2.14 Que, antes de evaluar el recurso de apelación presentado por la "recurrente", esta Dirección verificará en primer lugar si el procedimiento de compraventa seguido en el Expediente 457-2022/SBNSDDI, incurre en causal de nulidad prevista en el artículo 10 del "TUO de la Ley 27444"<sup>4</sup>;
- 2.15 Que, los incisos 1 y 2 del artículo 10 de "el TUO de la LPAG", disponen que son causales de nulidad del acto administrativo los vicios referidos a la contravención de la Constitución Política del Estado, las leyes y normas reglamentarias, así como el defecto u omisión de sus requisitos de validez;
- 2.16 Que, en ese sentido, señalamos que una de las características que debe reunir el objeto o contenido del acto es la legalidad, según la cual, conforme a lo establecido en el numeral 1.1 del inciso 1 del artículo IV del Título Preliminar de "el TUO de la LPAG", las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas;

<sup>4</sup> **Artículo 10.- Causales de nulidad**

Son vicios del acto administrativo, que causan su nulidad de pleno derecho, los siguientes:

1. La contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias.
2. El defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto a que se refiere el artículo 14.
3. Los actos expresos o los que resulten como consecuencia de la aprobación automática o por silencio administrativo positivo, por los que se adquiere facultades, o derechos, cuando son contrarios al ordenamiento jurídico, o cuando no se cumplen con los requisitos, documentación o trámites esenciales para su adquisición.
4. Los actos administrativos que sean constitutivos de infracción penal, o que se dicten como consecuencia de la misma."

- 2.17 Que, en el presente procedimiento, la “recurrente” invocó la compraventa directa por la causal prevista en el inciso 4 del artículo 222<sup>5</sup> del “Reglamento”, el cual regula los requisitos siguientes: a) el predio se encuentre delimitado en su totalidad con obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión; y, b) el ejercicio de posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta de no ser así basta que una de éstas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada;
- 2.18 Que, según lo dispuesto en el artículo 189 del “Reglamento”, respecto de las solicitudes presentadas por los administrados para que la entidad emita un acto de disposición sobre un predio estatal; primero se debe hacer una evaluación formal de dicha petición, que consiste en verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos<sup>6</sup>, efectuando la observación correspondiente en caso de advertir que la solicitud adolece de algún defecto que de ser subsanado<sup>7</sup>;
- 2.19 Que, en ese sentido, la calificación formal tiene como finalidad, verificar la documentación presentada, es decir, examinar o comprobar la presentación de los documentos o anexos adjuntados por los administrados en sus escritos o solicitudes de venta directa; sin perjuicio de la calificación de la competencia, legitimidad y libre disponibilidad, inherente a todo procedimiento administrativo;
- 2.20 Que, en el presente procedimiento, la “SDDI” estableció mediante el Informe Preliminar 00579-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de mayo de 2022 (folio 51 al 59), lo siguiente:

“(…)

#### **IV. Conclusiones:**

“(…)

4.8 “El administrado” a fin de acreditar la causal 4) de venta directa, ha presentado documentación con fecha de antes al 25 de noviembre de 2010 como es la Constancia de Ministración de Posesión de fecha 06.12.2006, así como el Acta de Constatación notarial de fecha 08.10.2020 en la que se corrobora por ubicación, área y otros detalles que se trata de “el predio”.

4.9 De la ocupación física de “el predio” mediante la observación por imágenes de satélite y ficha técnica N.º 1372-2018/SBN-DGPE-SDAPE vinculada al CUS 1811, se

<sup>5</sup> Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

(…)

4) Otros supuestos de posesión: Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

<sup>6</sup> Artículo 223.- Requisitos de la solicitud de compraventa directa

223.1 La solicitud de compraventa directa de un predio de dominio privado estatal debe cumplir con los requisitos comunes exigidos en el artículo 100 del Reglamento.

223.2 Adicionalmente, se presentan los siguientes requisitos:

(…)

3. Para los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, la antigüedad de la posesión debe acreditarse adjuntando copia de cualquiera de los documentos siguientes:

a) Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR), arbitrios y recibos de pago correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que fueron presentadas y pagadas ante la autoridad competente.

b) Instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.

c) Acta de inspección judicial o notarial del predio.

d) Cualquier otro instrumento emitido por entidad pública en ejercicio de sus competencias, que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

e) Plano visado por la municipalidad respectiva que acredite el área ocupada por los asociados de la persona jurídica que la integran y el acta de la asamblea general en la que conste la cesión de posesión efectuada por los asociados a favor de la persona jurídica para la compra venta directa.

<sup>7</sup> Artículo 189.- Evaluación formal de la solicitud

189.1 La entidad evalúa la solicitud presentada y, de corresponder, solicita 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.

189.2 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.

tiene que “el predio” se ubica en zona de expansión urbana, sin cerco perimétrico que restrinja el acceso de terceros distinto al que dice ejercer posesión, sobre el cual se han ejecutado obras de habilitación de aceras y vías internas, que definen el trazo de una lotización sin edificaciones, salvo en la parte Norte donde se observa la construcción de un reservorio elevado de agua; dichas obras fueron ejecutadas en el periodo en el cual el propietario era el Gobierno Regional de Ancash. Se desconoce si la habilitación urbana ha sido aprobada por la Municipalidad respectiva, dado que en la partida registral no existe anotación alguna de esa índole.  
(...)”

- 2.21 Que, en base a lo señalado en el Informe Preliminar 00579-2022/SBN-DGPE-SDDI, la “SDDI” resolvió a través de la Resolución 1026-2022/SBN-DGPE-SDDI, declarar improcedente la solicitud de compraventa presentada por la “recurrente”, precisando en el considerando décimo cuarto que no corresponde evaluar la documentación adjunta a la S.I. 10783-2022 del 19 de abril de 2022;
- 2.22 Que, se debe precisar que el elemento objetivo que va permitir que una petición se subsuma en la causal descrita en el inciso 4 del artículo 222 del “Reglamento”, es el ejercicio efectivo de actividad posesoria en el predio materia de interés con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, para la evaluación de referida causal de compraventa directa, la antigüedad de la posesión y delimitación total del predio antes del 25 de noviembre de 2010 se acredita con los documentos que ofrezca el solicitante en calidad de prueba; en ese sentido, en los casos que, de la evaluación realizada por la “SDDI” se advierte que el administrado no ha cumplido con presentar los documentos que acrediten la posesión de “el predio” conforme lo establece el artículo 222 del “Reglamento”, la “SDDI” debe comunicar al administrado el resultado de dicha evaluación en aplicación del artículo 189 del “Reglamento”;
- 2.23 Que, de la revisión del Expediente 457-2022/SBNSDDI, se advierte que la “SDDI” no comunicó al “recurrente” las observaciones técnicas y legales advertidas en la evaluación de su solicitud de compraventa directa, para que conforme a lo establecido en el artículo 189 del “Reglamento”, presente la documentación que subsane las observaciones; por lo cual, se advierte que la “SDDI” incurrió en infracción normativa por inaplicar el citado artículo;
- 2.24 Que, de acuerdo a lo establecido en el numeral 1 del artículo 10 del “TUO de la Ley 27444” es causal de nulidad de pleno derecho los actos administrativos que contravienen la constitución, las leyes o las normas reglamentarias. La nulidad será conocida y declarada por la autoridad superior de quien dicto el acto el acto (artículo 11.2 del “TUO de la Ley 27444”);
- 2.25 [Que, por lo antes expuesto, se advierte que la Resolución 1026-2022/SBN-DGPE-SDDI” ha sido expedida contraviniendo el principio de legalidad y el artículo 189 del “Reglamento”, por lo cual, corresponde a esta Dirección declarar la nulidad del procedimiento de compraventa directa desde la “resolución impugnada” hasta el Informe de Brigada 866-2022/SBN-DGPE-SDDI (folio 69), quedando excluido el Informe Preliminar 00579-2022/SBN-DGPE-SDDI, para que la “SDDI” comunique al “recurrente” las observaciones advertidas en la evaluación de la solicitud de compraventa directa por la causal 4 del artículo 222 del “Reglamento”, en aplicación de lo establecido en el artículo 189 del “Reglamento”. En atención a ello, resulta inoficioso pronunciarse por el argumento contenido en el recurso de apelación;

De conformidad con lo previsto por el “T.U.O de la Ley”, el “Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el “T.U.O de la LPAG”, y la Resolución 002-2023/SBN del 9 de enero de 2023;

### III. **CONCLUSIÓN:**

Por las razones expuestas, se recomienda declarar la **NULIDAD** de la Resolución 1026-2022/SBN-DGPE-SDDI del 6 de octubre de 2022 y Resolución 1209-2022/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre de 2022, emitidas por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, por las consideraciones expuestas en el presente informe.

Atentamente,

Especialista Legal de la DGPE

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

**Director de Gestión del Patrimonio Estatal**