

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



## **RESOLUCIÓN Nº 0065-2024/SBN-DGPE**

San Isidro, 18 de junio de 2024

**VISTO:**

El Expediente 457-2022/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación interpuesto por la administrada **ASOCIACIÓN DE LA MICRO Y PEQUEÑA EMPRESA DEL PARQUE INDUSTRIAL PILOTO DE LAS MYPES**, representada por su presidente Susana Francisca Henríquez Hernández, contra la Resolución 0253-2024/SBN-DGPE-SDDI del 21 de marzo de 2024, que declaró inadmisibile la solicitud de **COMPRAVENTA DIRECTA** del predio de 170 430,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Los Órganos, provincia de Talara y departamento de Piura, que se encuentra en la carretera Panamericana al noroeste de Chimbote, km 435, Lote B, sector Zona Industrial Los Pinos, distrito Chimbote, provincia del Santa, departamento Ancash, inscrito en la partida 02000823 de la Oficina Registral de Chimbote, de la Zona Registral VII-Sede Huaraz, con CUS 1811 (en adelante, “el predio”); y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN (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, aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021<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;

<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> Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 que deroga el Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA y modificatorias.

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 del 26 de septiembre de 2022<sup>3</sup>, el cual integra el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA<sup>4</sup> y la Resolución 0064-2022/SBN del 20 de septiembre de 2022<sup>5</sup>, 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 “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, el literal i) del artículo 42 del “ROF de la SBN”, establece, entre otras funciones de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante “DGPE”), evaluar y resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo;

4. Que, a través del Memorándum 01437-2024/SBN-DGPE-SDDI del 16 de mayo de 2024, “la SDDI” remitió el Expediente 457-2022/SBNSDDI que contiene el escrito presentado el 7 de mayo de 2024 (S.I. 12373-2024, folio 169) por la administrada **ASOCIACIÓN DE LA MICRO Y PEQUEÑA EMPRESA DEL PARQUE INDUSTRIAL PILOTO DE LAS MYPES** (en adelante, “la Administrada”), representada por su presidente Susana Francisca Henríquez Hernández, contra la Resolución 0253-2024/SBN-DGPE-SDDI del 21 de marzo de 2024 (en adelante, “la Resolución impugnada”), que declaró inadmisibles las solicitudes de compraventa directa de “el predio”, para que sea resuelto en grado de apelación por parte de “la DGPE”;

#### ***De la calificación formal del recurso de apelación presentado por “la Administrada”***

5. Que, mediante escrito presentado 7 de mayo de 2024 (S.I. 12373-2024, folio 169), “la Administrada” interpone recurso de apelación y solicita declararlo fundado, por cuanto considera que existe una indebida interpretación de las pruebas producidas y del numeral 222.4) del artículo 222 de “el Reglamento”, siendo viable la compraventa directa solicitada. No adjunta documentos.

6. Que, el escrito presentado por “la Administrada” contiene fundamentos de hecho narran los antecedentes al recurso de apelación y de derecho, que cuestionan “la Resolución impugnada” emitida por “la SDDI”, indicando lo siguiente:

6.1. Señala que “la SDDI” no diferencia desde el momento que tiene posesión hasta la actualidad, lo cual acredita con la Constancia emitida por la Municipalidad Provincial del Santa, así como mediante las fotografías que adjuntó, en donde manifiesta acreditar el ingreso de posesión y delimitación de “el predio”. Agrega que el 16 de julio de 2017 se aprobó la transferencia

<sup>3</sup> Publicada el 28 de septiembre de 2022 en el diario oficial “El Peruano”.

<sup>4</sup> Publicado el 15 de septiembre de 2022 en el diario oficial “El Peruano”.

<sup>5</sup> Publicada el 21 de septiembre de 2023 en el diario oficial “El Peruano”.

de “el predio” al Gobierno Regional de Áncash y el 17 de agosto de 2010, se efectuó la inspección técnica de “la SBN”, que determinó la inexistencia de edificaciones, aunque sí identificó elementos provisionales (palos, esteras y alambres de púas) que delimitaban a “el predio”, información recogida en la Ficha Técnica 0064-2010/SBN-GO-JAD del 17 de agosto de 2010. En ese sentido, considera que cumple con lo exigido en el numeral 222.4 del artículo 222 de “el Reglamento”, porque se demostró su custodia, protección y conservación de “el predio”, así como presentó el Acta de constatación del 8 de octubre de 2020, que demuestra la continuidad de la posesión (numerales 4 a 5);

- 6.2.** Menciona que “la SBN” realiza una indebida interpretación del numeral 222.4) del artículo 222 de “el Reglamento”, porque la transferencia de “el predio” al Gobierno Regional de Áncash fue sólo formal y no un hecho objetivo y éste nunca ejerció su derecho, sino que coordinó con “la Administrada” para entregarle “el predio”, lo cual, sustenta su posesión en la actualidad. Añade que ha cercado “el predio” en forma paulatina y se restringe el acceso efectivamente a terceros. Indica que cuando se realizó la inspección técnica de “la SBN”, no estaba vigente la Directiva DIR 00002-2022/SBN, sin embargo, define que la delimitación es con obra civil de carácter permanente, con material de concreto o albañilería armada, palos, púas, cerco vivo, pirca madera, caña brava u otros materiales propios de la zona, pudiendo complementarse con elementos geográficos del entorno (numerales 6 a 9);

**7.** Que, en ese sentido, corresponde a “la DGPE” calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por “la Administrada” 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:

- 7.1.** El numeral 120.1 del artículo 120 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS, modificado por Ley 31465 (en adelante, “TUO de la LPAG”), 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;

### **Legitimidad**

- 7.2.** 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;
- 7.3.** Mediante escrito presentado el 19 de abril de 2022 (S.I. 10783-2022), “la Administrada”, inició el procedimiento de compraventa directa, el cual fue

incorporado en el Expediente 457-2022/SBNSDDI, amparándose en el numeral 222.4) del artículo 222 de “el Reglamento”, por cuanto considera que ejerce posesión desde el año 2005 y ejerce su protección, custodia y conservación de “el predio”, el cual se encuentra delimitado y cercado en su totalidad; solicitud que fue declarada inadmisibles con “la Resolución impugnada”, por lo que se encuentra legitimada para cuestionarla;

### **Plazo**

**7.4.** El artículo 220 del “TUO de la LPAG”, 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 LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios;

**7.5.** De la calificación del recurso de apelación, se concluye que: **a)** Cumple con los requisitos previstos en el artículo 221 del “TUO de la LPAG”; y **b)** respecto a si el escrito fue presentado dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada “la Resolución impugnada”; según lo previsto en el numeral 218.2 del artículo 218 del “TUO de la LPAG”; debe señalarse que “la Administrada” tomó conocimiento de “la Resolución impugnada”, mediante Notificación 929-2024/SBN-GG-UTD del 26 de marzo de 2024, habiéndola recibido el 16 de abril de 2024, según el cargo de notificación (folio 166); por lo cual, el plazo para impugnar se inició el 17 de abril de 2024 y concluyó el 8 de mayo de 2024 (se excluye el 1 de mayo de 2024, “Día del trabajo”);

**7.6.** Debe concluirse que “la Administrada” presentó su recurso de apelación el 7 de mayo de 2024 (S.I. 12373-2024, folio 169), dentro del plazo para impugnar;

**8.** Que, por tanto, “la Administrada” ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada, debiéndose proceder a la evaluación del fondo de la controversia;

**9.** Que, asimismo, de la revisión integral del expediente administrativo se ha verificado que éste no se encuentra incurso en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10 del “TUO de la LPAG”. En ese sentido, corresponde a “la DGPE” pronunciarse por cada uno de los argumentos que sustentan el recurso de apelación que contradicen “la Resolución impugnada”; conforme se detalla a continuación:

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

¿“La Resolución impugnada” contiene la incorrecta evaluación de los documentos presentados por “la Administrada”, y que según, ella, acreditarían los requisitos exigidos

en el numeral 222.4) del artículo 222 de “el Reglamento”, y la procedencia de la compraventa directa de “el predio”?

¿“La SDDI” realizó una indebida interpretación del numeral 222.4) del artículo 222 de “el Reglamento”, para calificar los requisitos de la delimitación y cerco de “el predio”?

### **Descripción de los hechos**

**10.** Que, “la SDDI” tuvo a su cargo la evaluación de la solicitud de compraventa directa de “el predio” bajo la causal prevista en el numeral 222.4) del artículo 222 de “el Reglamento”; la cual fue presentada por “la Administrada” mediante escrito presentado el 19 de abril de 2022 (S.I. 10783-2022, a folio 1);

**11.** Que, dicha solicitud fue declarada improcedente por “la SDDI” mediante Resolución 1026-202/SBN-DGPE-SDDI del 6 de octubre de 2022 (folio 73), debido a que no demostró la posesión efectiva y delimitación de “el predio”, conforme al numeral 222.4) del artículo 222 de “el Reglamento”;

**12.** Que, mediante escrito presentado el 7 de noviembre de 2022 (S.I. 29880-2022, a folio 80), “la Administrada” interpuso recurso de reconsideración contra dicha Resolución, siendo desestimado por Resolución 1209-2022/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre de 2022 (folio 101), porque no se presentó prueba nueva que determine el cambio de decisión de “la SDDI”; lo que originó que “la Administrada” presentara recurso de apelación a través del escrito del 9 de enero de 2023 (S.I. 00508-2023, a folio 106);

**13.** Que, “la DGPE” luego de evidenciar que “la SDDI” no había emitido oficio mediante el cual comunicara a “la Administrada” las observaciones realizadas a la solicitud presentada, declaró la nulidad de la Resolución 1026-202/SBN-DGPE-SDDI del 6 de octubre de 2022 (folio 73) y de la Resolución 1209-2022/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre de 2022 (folio 101) con Resolución 0015-2023/SBN-DGPE del 3 de marzo de 2023 (folio 116), debiendo retrotraerse el procedimiento hasta el momento en que se omitió comunicar las observaciones a “la Administrada”, correspondiendo a “la SDDI” emitir el oficio pertinente;

**14.** Que, en ese sentido, “la SDDI” emitió el Oficio 04155-2023/SBN-DGPE-SDDI del 15 de septiembre de 2023 (folio 117), recibido el 18 de septiembre de 2023, por “la Administrada”, quien presentó el escrito del 2 de octubre de 2023 (S.I. 26846-2023, a folio 129), sin embargo, los documentos presentados no enervaron las observaciones planteadas por “la SDDI”, siendo declarada inadmisibles la solicitud de compraventa directa, a través de “la Resolución impugnada”, la cual ha sido elevada a “la DGPE” en grado de apelación, para su evaluación y pronunciamiento;

### **Respecto a los argumentos de “la Administrada”:**

#### ***Sobre la presunta incorrecta evaluación de los documentos presentados por “la Administrada”***

**15.** Argumento que obra en el numeral 6.1): “La Administrada” señala que “la SDDI” no diferencia desde el momento que tiene posesión de “el predio” hasta la

actualidad, lo cual acredita con la Constancia emitida por la Municipalidad Provincial del Santa y las fotografías que adjuntó, en donde manifiesta demostrar el ingreso de posesión y delimitación de “el predio” (numerales 4 a 5);

**16.** Que, en relación a este argumento debe indicarse que el artículo 100<sup>6</sup> de “el Reglamento”, señala los requisitos generales que debe contener la solicitud de un acto de administración o disposición de predios estatales;

**17.** Que, el numeral 222.4)<sup>7</sup> del artículo 222 de “el Reglamento”, dispone que constituye causal de compraventa directa: **1)** Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria; **2)** el área delimitada se encuentre 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; **3)** 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

---

<sup>6</sup> Reglamento de la Ley 29151, aprobado con Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA, publicado el 11 de abril de 2021, en el diario oficial “El Peruano”:

**“Artículo 100.- Requisitos comunes para solicitar el otorgamiento de actos de administración o disposición de predios estatales.**

100.1 Para solicitar el otorgamiento de actos de administración o disposición sobre predios estatales, son requisitos comunes los siguientes:

1. La solicitud dirigida a la entidad competente en la cual se indique nombres y apellidos completos, domicilio y número de DNI, y en su caso, la calidad de apoderado o representante legal de la persona natural o jurídica o de la entidad a quien representa, así como, fecha y firma. Además, la solicitud debe contener la expresión concreta del pedido, indicando la ubicación y área del predio, número de la partida registral del predio en caso de encontrarse inscrito, la causal o supuesto legal al que se acoge, uso o finalidad al que se destinará el predio y el plazo para el que se solicita el otorgamiento del derecho, según corresponda.

2. Si el solicitante o su representante es extranjero, se acompaña la copia del pasaporte o del carné de extranjería.

3. Si el solicitante es un Gobierno Local o un Gobierno Regional, se adjunta el Acuerdo de Concejo Municipal o del Consejo Regional, respectivamente.

4. Si el predio colinda con un río, laguna, lago u otra fuente de agua, se acompaña el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua que defina la faja marginal del cuerpo de agua.

5. Si la solicitud está referida a un predio no inscrito en el Registro de Predios o a un predio que encontrándose inscrito no cuenta con plano perimétrico - ubicación, o a parte de un predio, se adjunta lo siguiente:

a) Plano perimétrico - ubicación, con las especificaciones técnicas que se detallan a continuación:

Georeferenciado a la Red Geodésica Horizontal Oficial, en coordenadas UTM, a escala apropiada, con indicación de su zona geográfica, en Datum oficial vigente, autorizado por ingeniero, arquitecto o geógrafo habilitado, entregado en físico y en soporte digital bajo formato CAD o GIS editable.

b) Memoria Descriptiva, con los nombres de los colindantes de ser posible, en donde se indique la descripción y el uso del predio, autorizada por ingeniero o arquitecto habilitado.

c) Certificado de búsqueda catastral expedido por la SUNARP, con una antigüedad no mayor a tres (3) meses, en caso de predios no inscritos.

6. La Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado, cuando el solicitante no es una entidad.

7. Los demás requisitos establecidos en cada uno de los procedimientos regulados en el Reglamento y normatividad especial.

100.2 Si el predio colinda con la Zona de Playa Protegida y el ente rector del SNBE no cuenta con la información sobre la LAM, la entidad que tramita el procedimiento debe requerir al interesado que presente la Resolución emitida por la DICAPI que aprueba la LAM, otorgando un plazo razonable para dicho efecto”.

<sup>7</sup> Reglamento de la Ley 29151, aprobado con Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA, publicado el 11 de abril de 2021, en el diario oficial “El Peruano”:

“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 N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades”.

de la Ley 29618; y **4)** siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades”;

**18.** Que, el inciso 4) del numeral 5.6<sup>8</sup> de la Directiva DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales”, aprobada por Resolución 0002-2022/SBN del 5 enero de 2022 y modificada por Resolución 0059-2022/SBN del 15 de agosto de 2022 (en adelante, “la Directiva”), dispone que constituye causal de compraventa directa, cuando se ejerce efectivamente la actividad posesoria, a pesar de incumplirse las condiciones de la posesión consolidada prevista en el numeral 222.3) del artículo 222 de “el Reglamento”, y siempre que el área se encuentre delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, la cual debe impedir el acceso de terceros de forma efectiva; debiendo contar con documentos que acrediten la protección, custodia y conservación del predio para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010;

**19.** Que, además el artículo 223 de “el Reglamento” y el inciso 3) del numeral 6.2) de “la Directiva”, señalan los requisitos adicionales a los previstos en el artículo 222 de “el Reglamento” y numeral 6.1) de “la Directiva”, señalando que la antigüedad 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 a los años de posesión del predio y que no hayan sido formuladas como regularización; **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; y **d)** cualquier instrumento emitido por la entidad pública en ejercicio de sus competencias, que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o predecesores;

**20.** Que, por su parte, “la Administrada” señala que “la SDDI” no diferencia desde el momento que tiene posesión hasta la actualidad, que se encuentra acreditada con la Constancia emitida por la Municipalidad Provincial del Santa y mediante las fotografías. Menciona que el 16 de julio de 2017 se aprobó la transferencia de “el predio” al Gobierno Regional de Áncash y el 17 de agosto de 2010, se efectuó la inspección técnica por “la SBN”, determinándose la inexistencia de edificaciones, aunque sí la presencia de elementos provisionales (palos, esteras y alambres de púas) que

---

<sup>8</sup> Directiva DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales”, aprobada por Resolución 0002-2022/SBN del 5 enero de 2022, publicada el 7 de enero de 2022, en el diario oficial “El Peruano” y modificada por Resolución 0059-2022/SBN del 15 de agosto de 2022.

**“5.6. Causales para la compraventa directa**

(...).

4. Otros supuestos de posesión: Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejerce 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 la posesión, y el/la 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 N° 29618, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

En la presente causal, la delimitación con obra civil de carácter permanente de aquella ejecutada con material de concreto o albañilería armada, palos y púas, cerco vivo, pirca, madera, caña brava u otros materiales propios de la zona, pudiendo de ser el caso, complementarse con elementos geográficos del entorno del predio”.

(...)”.

delimitaban a “el predio”, información recogida en la Ficha Técnica 0064-2010/SBN-GO-JAD del 17 de agosto de 2010. En ese sentido, “la Administrada” considera que cumple con lo exigido en el numeral 222.4 del artículo 222 de “el Reglamento”, porque se demostró su custodia, protección y conservación de “el predio”, así como presentó el Acta de constatación del 8 de octubre de 2020, que demostraría la continuidad de su posesión;

**21.** Que, de lo expuesto, debe determinarse si “la Administrada” cumplió con acreditar los requisitos exigidos por el numeral 222.4) del artículo 222 de “el Reglamento” y lo señalado en el inciso 4) del numeral 5.6 de “la Directiva”, lo cual, debería sustentar que “la SDDI” habría efectuado una insuficiente valoración de los medios probatorios adjuntados por “la Administrada” y así desvirtuar la obligación de subsanar las observaciones identificadas por “la SDDI”;

**22.** Que, revisado el Expediente 457-2022/SBNSDDI, se advierte que “la Administrada” presentó su solicitud de compraventa directa de “el predio” el 19 de abril de 2022 (S.I. 10783-2022) y su recurso de reconsideración presentado el 7 de noviembre de 2022, (S.I. 29880-2022, a folio 80), en donde presentó los siguientes documentos:

- 22.1.** Copia certificada de la partida 11022287 de la Oficina Registral de Chimbote del Zona Registral VII-Sede Huaraz (folios 5 a 19).- En este documento registral, aparece “la Administrada” inscrita en el Registro de Personas Jurídicas, detallándose sus órganos y representantes. Si bien este documento demuestra la existencia de “la Administrada” como persona jurídica y se encuentra como requisito general establecido para toda solicitud de acto de administración o disposición de predios estatales, en el literal a) del inciso 5) del numeral 100.1 del artículo 100 de “el Reglamento”; sin embargo, no acredita los requisitos específicos contemplados en el numeral 222.4) del artículo 222 de “el Reglamento” e inciso 4) del numeral 5.6 de “la Directiva”, en concordancia con el inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de “el Reglamento” e inciso 3) del numeral 6.2) de “la Directiva”;
- 22.2.** Plano perimétrico y ubicación de “el predio” (folio 20).- El documento se encuentra dentro de los requisitos generales establecidos para toda solicitud de acto de administración o disposición de predios estatales, en el artículo 100 de “el Reglamento”; sin embargo, no constituye alguno de los requisitos específicos contemplados en el numeral 222.4) del artículo 222 de “el Reglamento” e inciso 4) del numeral 5.6 de “la Directiva”, en concordancia con el inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de “el Reglamento” e inciso 3) del numeral 6.2) de “la Directiva”;
- 22.3.** Memoria descriptiva de “el predio” (folio 21).- Este documento se encuentra dentro de los requisitos generales establecidos para toda solicitud de acto de administración o disposición de predios estatales, establecido en el literal b) del inciso 5) del numeral 100.1) del artículo 100 de “el Reglamento”; sin embargo, no constituye alguno de los requisitos específicos contemplados

en el numeral 222.4) del artículo 222 de “el Reglamento” e inciso 4) del numeral 5.6 de “la Directiva”, en concordancia con el inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de “el Reglamento” e inciso 3) del numeral 6.2) de “la Directiva”;

**22.4.** Copia certificada de la partida registral 02000823 de la Oficina Registral de Chimbote, de la Zona Registral VII-Sede Huaraz (folios 24 a 29).- Este documento se encuentra previsto como requisito general en el inciso 1) del numeral 100.1) del artículo 100 de “el Reglamento”, pero no constituye alguno de los requisitos específicos contemplados en el numeral 222.4) del artículo 222 de “el Reglamento” e inciso 4) del numeral 5.6 de “la Directiva”, en concordancia con el inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de “el Reglamento” e inciso 3) del numeral 6.2) de “la Directiva”;

**22.5.** Copia legalizada de la Resolución de Alcaldía 0857 del 5 de diciembre de 2005, emitido por la Municipalidad Provincial del Santa (folio 30).- La Resolución citada no demuestra la posesión de “la Administrada”, porque no ha dispuesto la transferencia de posesión a su favor, sólo menciona que se proseguirá con el trámite de regularización de transferencia de propiedad con “la SBN”, ya que no está saneado física ni legalmente (artículo cuarto); dispuso su reserva para parque industrial (artículo segundo) y propuesta de lotización (artículo tercero), debiendo asignarse su ejecución a los órganos administrativos correspondientes (artículo quinto). En ese sentido, no demuestra la adquisición de la posesión de “el predio”, conforme a lo dispuesto en los literales b) y d) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de “el Reglamento”;

**22.6.** Copia legalizada de la Constancia de Ministración de Posesión del 6 de diciembre de 2006, emitida por la Municipalidad Provincial del Santa (folio 32).- Este documento demuestra la adquisición de la posesión por parte de “la Administrada”, conforme al literal b) del inciso 3) del numeral 223.3) del artículo 223 de “el Reglamento”;

Sin embargo, debe tenerse en consideración que el numeral 222.4) del artículo 222 de “el Reglamento”, exige también, que se acrediten en forma indubitable el ejercicio efectivo de la posesión (usar, disfrutar y disponer), encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, la cual restrinja el acceso de terceros, así como documentos que demuestren el ejercicio de la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010;

Es decir, no resulta suficiente demostrar sólo la adquisición la posesión de “el predio”, sino que también es necesario acreditar actividades sobre “el predio” como su delimitación por obra civil de carácter permanente, es decir, el ejercicio de uno o más atributos del derecho de propiedad (usar, disfrutar y disponer), de acuerdo a la definición contenida en el artículo 896 del Código Civil, a la cual, se refiere el Informe 00110-2022/SBN-DNR-SDNC del 13 de julio de 2022. Estos hechos constituyen el elemento objetivo de la

posesión (corpus). Por ello, resultaría insuficiente demostrar la adquisición de la posesión, sin que se demuestre actividad alguna en “el predio”;

De lo expuesto, la Constancia de Ministración de Posesión del 6 de diciembre de 2006, emitida por la Municipalidad Provincial del Santa (folio 32), sólo demuestra la adquisición de la posesión sobre “el predio”, momento en el cual, éste aún no presentaba delimitación completa por obra civil de carácter permanente;

Si bien, en el Acta de Constatación Notarial del 8 de octubre de 2020 y fotografías (folios 35 a 47), la Presidente de “la Asociación” hizo constar que se había tomado posesión desde el 15 de noviembre de 2005 y que ésta se formalizó recién con la Constancia de Ministración de Posesión del 6 de diciembre de 2006, emitida por la Municipalidad Provincial del Santa (folio 32), sin embargo, esta afirmación no retrotrae el inicio de la posesión hasta el 15 de noviembre de 2005, porque esta fecha no está acreditada con otros documentos y el Acta sólo demuestra el ejercicio de la posesión a partir de su emisión, es decir, desde el 8 de octubre de 2020. Asimismo, las fotografías adjuntas, carecen de fecha cierta de su realización y sólo muestran lotes separados por veredas, sin ocupación;

No obstante, conforme a lo dispuesto en la octava disposición complementaria final<sup>9</sup> de “el Reglamento”, “la SDDI” evaluó la situación física temporal de “el predio” (ocupación y uso) mediante imágenes satelitales extraídas del aplicativo Google Earth, las cuales corresponden al 8 de junio de 2009; 4 de noviembre de 2013 y 2 de enero de 2022, así como imágenes del Street View pertenecientes al año 2013, que obran en el Informe Preliminar 00579-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de mayo de 2022 (folio 51). En esas imágenes no se aprecia que en “el predio” entre el 8 de junio de 2009; 4 de noviembre de 2013 y 2 de enero de 2022, presente actividad posesoria efectiva;

Además, mediante recurso de reconsideración presentado el 7 de noviembre de 2022, (S.I. 29880-2022, a folio 80), “la Administrada” adjuntó nueve (9) fotografías fechadas el 15 y 17 de noviembre de 2006 (folios 86 a 90 – excluyéndose una fotografía del folio 89, por estar sin fecha) y cuatro (4) fotografías carentes de fecha;

---

<sup>9</sup> **Reglamento de la Ley 29151, aprobado con Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA, publicado el 11 de abril de 2021, en el diario oficial “El Peruano”:**

**“Octava.- Adecuación tecnológica e implementación progresiva de medios electrónicos en la gestión de predios estatales**

*En aplicación de las políticas de modernización de la gestión del Estado y de Gobierno Digital, las entidades deben implementar gradualmente la interoperabilidad de sus sistemas y adecuar progresiva y permanentemente su tecnología para el intercambio de información en línea, así como para facilitar el empleo de medios electrónicos en la gestión de los predios estatales. Las entidades pueden hacer uso de medios electrónicos y sistemas de información web en los actos de adquisición, administración o disposición de predios estatales, siempre que cumplan con las exigencias contempladas en las normas de la materia y cuenten con los instrumentos tecnológicos necesarios”.*

En esos documentos se advierte la existencia de cerco de palos y púas, así como de esteras en partes de “el predio”, no evidenciándose una delimitación total con obra civil de carácter permanente o elementos naturales que la complementen. Además, se visualizan algunos cuartos de esteras y un (1) pozo de agua en construcción. Por lo cual, no se evidencia la delimitación total de “el predio” antes del 25 de noviembre de 2010, mediante las fotografías, las cuales han sido contrastadas con las imágenes obtenidas del aplicativo Google Earth;

Debe mencionarse que las fotografías presentadas por “la Administrada” para demostrar su posesión y delimitación de “el predio”, fueron verificadas con otras fotografías tomadas a “el predio” y que obran en registro CUS 1811 del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SINABIP), correspondientes a la Ficha Técnica 0664-2010/SBN-GO-JAD del 24 de septiembre de 2010, la cual recoge el resultado de la inspección técnica 13 de septiembre de 2010, se indicó que “el predio” se encontraba libre de edificación, sin uso alguno y con elementos precarios (alambres de púas, palos y esteras); ocupación de ladrillos en estado de secado; edificaciones y pozo de agua sin concluir, veredas, vías afirmadas y obra de alcantarillado que delimitaban a nueve (9) manzanas urbanas, entre otros aspectos;

Este resultado coincide con el contenido de la Ficha Técnica 1372-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de septiembre de 2018, emitida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE); así como en la Ficha 2333-2017/SBN-DGPE-SDS del 19 de octubre de 2017 e Informe (Final) 2797-2017/SBN-DGPE-SDS del 24 de noviembre de 2017, emitidos por la Subdirección de Supervisión (SDS), que sirvieron de sustento para emitir la Resolución 0851-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de noviembre de 2018, que dispuso la reversión de “el predio” a favor del Estado, la cual obra en el Expediente electrónico 780-2016/SBNSDAPE y página web [www.gon.pe/institucion/sbn](http://www.gon.pe/institucion/sbn);

Debe mencionarse que esta información se comunicó a “la Administrada” mediante Oficio 04155-2023/SBN-DGPE-SDDI del 15 de septiembre de 2023 (folio 117), recibido el 18 de septiembre de 2023 por el Recepcionista de “la Administrada”;

En conclusión, si bien “la Administrada” demuestra formalmente que recibió la posesión de “el predio” con la Constancia de Ministración de Posesión del 6 de diciembre de 2006, emitida por la Municipalidad Provincial del Santa (folio 32), sin embargo, no acredita el ejercicio de actividades luego de su toma de posesión y que revelen posesión efectiva de “el predio” antes del 25 de noviembre de 2010;

**22.7. Copia legalizada del Certificado de Búsqueda Catastral del 23 de agosto de 2021 (folio 33).**- Este documento constituye un requisito general de la solicitud de acto de disposición; sin embargo, el literal c) del inciso 3) del numeral 100.1) del artículo 100 de “el Reglamento”, exige que el Certificado de Búsqueda Catastral tenga una antigüedad no mayor de tres (3) meses al

momento de presentar la solicitud. En el presente caso, “la Administrada” presentó su solicitud de compraventa directa el 19 de abril de 2022 (S.I. 10783-2022, a folio 1), pero el Certificado de Búsqueda Catastral fue emitido el 23 de agosto de 2021 (folio 33), más de tres (3) meses antes. Por tanto, “la Administrada” incumple con uno (1) de los requisitos generales;

**22.8. Acta de Constatación Notarial del 8 de octubre de 2020 y fotografías (folios 35 a 47).**- Este documento no acredita la antigüedad de la posesión o al 25 de noviembre de 2010, porque su fecha es posterior, conforme a lo dispuesto en los literales b) y d) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de “el Reglamento”;

**22.9. Declaraciones juradas del impuesto predial (HR y P.U, a folios 136 vuelta a 143 vuelta).**- Estos documentos se encuentran adjuntos al escrito presentado el 2 de octubre de 2023 (S.I. 26846-2023, a folio 129 a 143 vuelta). Evaluados estos documentos, se advierte que fueron presentados el 20 de julio de 2023 y corresponden a los años 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 y 2023, lo que implica que son documentos posteriores al 25 de noviembre de 2010, no demostrando la antigüedad de la posesión a dicha fecha, según lo requiere el literal a) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de “el Reglamento” y literal a) del inciso 3) del numeral 6.2) de “la Directiva”;

**22.10. Fotografías adjuntas al recurso de reconsideración presentado el 7 de noviembre de 2022 (S.I. 29880-2022, a folios 80 a 89) y escrito presentado el 2 de octubre de 2023 (S.I. 26846-2023, a folio 129).**- Las fotografías adjuntas al recurso de reconsideración presentado el 7 de noviembre de 2022 (S.I. 29880-2022, a folio 129), fueron evaluadas en el acápite que se ocupa de la Constancia de Ministración de Posesión del 6 de diciembre de 2006, emitida por la Municipalidad Provincial del Santa (folio 32), por lo cual, resulta innecesario volver a pronunciarse sobre ellas;

Respecto a las fotografías adjuntas al escrito presentado el 2 de octubre de 2023 (S.I. 26846-2023, a folio 129), se advierte que nueve (9) fotografías están fechadas al 15 y 17 de noviembre de 2006 (folios 132 vuelta a 133 vuelta y 134 vuelta) y cuatro (4) carecen de fecha (una en folio 134, así como a folios 135 a 136). Las fotografías del 15 y 17 de noviembre de 2006 revelan la existencia de cerco de palos y púas, así como de esteras en partes de “el predio”, no evidenciándose una delimitación total con obra civil de carácter permanente o elementos naturales que la complementen. Además, se visualizan cuartos de esteras y un (1) pozo de agua en construcción;

En ese sentido, en “el predio” no se evidencia la delimitación total de “el predio” antes del 25 de noviembre de 2010, considerando que las fotografías presentadas han sido contrastadas con las imágenes obtenidas del aplicativo Google Earth;

- 22.11.** Contrato de suministro eléctrico entre Hidroandina S.A y “la Administrada” del 18 de mayo de 2023 (folios 144 y 145).- Este documento es posterior al 25 de noviembre de 2010, por tanto, no demuestra la antigüedad de la posesión según lo exige el inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento”;
- 22.12.** Facturación junio 2023, correspondiente a “la Administrada” por consumo de energía eléctrica en “el predio” (folio 146).- El documento es posterior al 25 de noviembre de 2010, por tanto, no demuestra la antigüedad de la posesión según lo exige el inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de “el Reglamento”;
- 22.13.** Solicitud de información presentada a la Autoridad Nacional del Agua (en adelante, “el ANA”) del 2 de agosto de 2023 (folios 147 a 149).- Debe mencionarse que la solicitud presentada a “el ANA”, no constituye por sí misma un documento que acredite la satisfacción del requisito general establecido en el inciso 4) del numeral 100.1) del artículo 100 de “el Reglamento”, sino que este dispositivo requiere un pronunciamiento de “el ANA” que defina la faja marginal. Ahora bien, debe precisarse que este documento es opcional y sólo se exige cuando el predio sea colindante con río, laguna u otra fuente de agua, lo cual, no se evidencia en los actuados administrativos, resultando inexigible la presentación de este requisito a “la Administrada”;

**23.** Que, de los documentos citados, se concluye que “la Administrada” no ha demostrado la posesión efectiva de “el predio” antes del 25 de noviembre de 2010, no habiéndose acreditado la incorrecta evaluación de los documentos presentados por “la Administrada”, debiéndose desestimar el primer argumento de ésta;

***Sobre la presunta indebida interpretación del numeral 222.4) del artículo 222 de “el Reglamento”, para calificar los requisitos de la delimitación y cerco de “el predio”***

**24.** Argumento que obra en el numeral 6.2): “La Administrada” señala que “la SBN” realiza una indebida interpretación del numeral 222.4) del artículo 222 de “el Reglamento”, porque la transferencia de “el predio” al Gobierno Regional de Áncash fue sólo formal y no un hecho objetivo y éste nunca ejerció su derecho, sino que coordinó con “la Administrada” para entregarle “el predio”, lo cual, sustenta su posesión en la actualidad. Añade que ha cercado “el predio” en forma paulatina y se restringe el acceso efectivamente a terceros. Indica que cuando se realizó la inspección técnica de “la SBN”, no estaba vigente “la Directiva”, sin embargo, define que la delimitación se realiza con obra civil de carácter permanente, con material de concreto o albañilería armada, palos, púas, cerco vivo, pirca madera, caña brava u otros materiales propios de la zona, pudiendo complementarse con elementos geográficos del entorno (numerales 6 a 9);

**25.** Que, sobre este argumento debe mencionarse que el numeral 222.4) del artículo 222 de “el Reglamento”, dispone que constituye causal de compraventa directa: **1)** Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria; **2)** el área delimitada se encuentre

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; **3)** 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; y **4)** siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades”;

**26.** Que, por su parte, “la Administrada” indica que el Gobierno Regional de Áncash recibió “el predio” sólo formalmente y éste no constituye un hecho objetivo, porque dicha Entidad nunca ejerció su derecho, sino que coordinó con “la Administrada” para entregarle “el predio”, lo cual, sustenta su posesión en la actualidad. “La Administrada” menciona que ha cercado “el predio” en forma paulatina y restringe efectivamente el acceso a terceros;

**27.** Que, de lo expuesto, se advierte que el Gobierno Regional de Ancash obtuvo la propiedad de “el predio” mediante Resolución 084-2007/SBN-GO-JAD del 16 de julio de 2007, emitida por la exJefatura de adjudicaciones de “la SBN” (la Resolución obra en Sistema Integrado Documentario de “la SBN”, en adelante, “el SID”), como se aprecia en el Asiento C00002 de la partida 02000823 de la Oficina Registral de Chimbote, de la Zona Registral VII-Sede Huaraz (folio 63) para destinarlo al cumplimiento de la finalidad de la transferencia a título gratuito que consistió en implementar un parque industrial en el plazo de tres (3) años, ampliado luego, a dos (2) años por Resolución 140-2010/SBN-DGPE-SDDI del 21 de septiembre de 2010.

**28.** Que, ante el incumplimiento de esa Entidad, “el predio” revirtió a favor del Estado, representado por “la SBN”, en virtud de la Resolución 0851-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de noviembre de 2018 (obtenida en “el SID”), inscrita en el Asiento 00003 de la misma partida (folio 65);

**29.** Que, por ello, no resulta relevante para este caso determinar si el Gobierno Regional de Ancash obtuvo o no la posesión, sino establecer si “la Administrada” ejerció la posesión, así como cumplió con delimitar “el predio” en forma total y para 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. Sin embargo, “la Administrada” no acredita la posesión efectiva y delimitación total de “el predio”, que impida el acceso efectivo a terceros, a pesar que recibió “el predio” y lo delimitó, pero en forma parcial, conforme se ha expuesto en la evaluación del anterior argumento, cuyo sustento radica en la Ficha Técnica 0664-2010/SBN-GO-JAD del 24 de septiembre de 2010; la cual, no señala elementos naturales que complementaran el cerco de “el predio”, lo que determina que debe desestimarse el segundo argumento de “la Administrada”;

**30.** Que, en ese orden de ideas, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto por “la Administrada” contra “la Resolución impugnada”; dándose por agotada la vía administrativa;

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

**SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1.-** Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por la administrada **ASOCIACIÓN DE LA MICRO Y PEQUEÑA EMPRESA DEL PARQUE INDUSTRIAL PILOTO DE LAS MYPES**, representada por su presidente Susana Francisca Henríquez Hernández, contra la Resolución 0253-2024/SBN-DGPE-SDDI del 21 de marzo de 2024; conforme a los argumentos expuestos en la presente Resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

**ARTÍCULO 2.- CONFIRMAR** la Resolución 0253-2024/SBN-DGPE-SDDI del 21 de marzo de 2024.

**ARTÍCULO 3.- DISPONER** que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario adjunte al Expediente 457-2022/SBNSDDI, la Resolución 084-2007/SBN-GO-JAD del 16 de julio de 2007; Resolución 140-2010/SBN-GO-JAD del 21 de septiembre de 2010; la Resolución 0851-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de noviembre de 2018; la Ficha Técnica 0664-2010/SBN-GO-JAD del 24 de septiembre de 2010; Ficha 2333-2017/SBN-DGPE-SDS del 19 de octubre de 2017 e Informe (Final) 2797-2017/SBN-DGPE-SDS del 24 de noviembre de 2017; Ficha Técnica 1372-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de septiembre de 2018; Informe 00110-2022/SBN-DNR-SDNC del 13 de julio de 2022.

**ARTÍCULO 4.- NOTIFICAR** la presente Resolución conforme a Ley, así como **DISPONER** que la presente Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.sbn.gob.pe](http://www.sbn.gob.pe)).

**Regístrese, comuníquese y publíquese**

**Firmado por:**

**Firmado por:**  
**OSWALDO ROJAS ALVARADO**  
**Director**  
**Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal**

## **INFORME N° 00292-2024/SBN-DGPE**

PARA : **OSWALDO ROJAS ALVARADO**  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **MANUEL ANTONIO PRECIADO UMERES**  
Especialista en Bienes Estatales III

ASUNTO : Recurso de apelación, presentado por la Asociación de la Micro y Pequeña Empresa del Parque Industrial Piloto de las MYPES

REFERENCIA : a) Memorándum 01437-2024/SBN-DGPE-SDDI  
b) S.I. 12373-2024  
c) Expediente 457-2022/SBNSDDI

FECHA : San Isidro, 17 de junio de 2024

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-DGPE (en adelante, "la DGPE"), el recurso de apelación contenido en el presentado 7 de mayo de 2024 (S.I. 12373-2024), por la administrada **ASOCIACIÓN DE LA MICRO Y PEQUEÑA EMPRESA DEL PARQUE INDUSTRIAL PILOTO DE LAS MYPES**, representada por su presidente Susana Francisca Henríquez Hernández, contra la Resolución 0253-2024/SBN-DGPE-SDDI del 21 de marzo de 2024, que declaró inadmisibles las solicitudes de **COMPRAVENTA DIRECTA** del predio de 170 430,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Los Órganos, provincia de Talara y departamento de Piura, que se encuentra en la carretera Panamericana al noroeste de Chimbote, km 435, Lote B, sector Zona Industrial Los Pinos, distrito Chimbote, provincia del Santa, departamento Ancash, inscrito en la partida 02000823 de la Oficina Registral de Chimbote, de la Zona Registral VII-Sede Huaraz, con CUS 1811 (en adelante, "el predio").

### **I. ANTECEDENTE:**

A través del Memorándum 01437-2024/SBN-DGPE-SDDI del 16 de mayo de 2024, "la SDDI" remitió el Expediente 457-2022/SBNSDDI que contiene el escrito presentado el 7 de mayo de 2024 (S.I. 12373-2024, folio 169) por la administrada **ASOCIACIÓN DE LA MICRO Y PEQUEÑA EMPRESA DEL PARQUE INDUSTRIAL PILOTO DE LAS MYPES** (en adelante, "la Administrada"), representada por su presidente Susana Francisca Henríquez Hernández, contra la Resolución 0253-2024/SBN-DGPE-SDDI del 21 de marzo de 2024 (en adelante, "la Resolución impugnada"), que declaró inadmisibles las solicitudes de compraventa directa de "el predio", para que sea resuelto en grado de apelación por parte de "la DGPE"

### **II. ANÁLISIS**

#### ***De la calificación formal del recurso de apelación presentado por "la Administrada"***

2.1. Mediante escrito presentado 7 de mayo de 2024 (S.I. 12373-2024, folio 169), "la Administrada" interpone recurso de apelación y solicita declararlo fundado, por cuanto considera que existe una indebida interpretación de las pruebas producidas y del numeral 222.4) del artículo 222 de "el Reglamento", siendo viable la compraventa directa solicitada. No adjunta documentos.



2.2. El escrito presentado por "la Administrada" contiene fundamentos de hecho narran los antecedentes al recurso de apelación y de derecho, que cuestionan "la Resolución impugnada" emitida por "la SDDI", indicando lo siguiente:

2.2.1. Señala que "la SDDI" no diferencia desde el momento que tiene posesión hasta la actualidad, lo cual acredita con la Constancia emitida por la Municipalidad Provincial del Santa, así como mediante las fotografías que adjuntó, en donde manifiesta acreditar el ingreso de posesión y delimitación de "el predio". Agrega que el 16 de julio de 2017 se aprobó la transferencia de "el predio" al Gobierno Regional de Áncash y el 17 de agosto de 2010, se efectuó la inspección técnica de "la SBN", que determinó la inexistencia de edificaciones, aunque sí identificó elementos provisionales (palos, esteras y alambres de púas) que delimitaban a "el predio", información recogida en la Ficha Técnica 0064-2010/SBN-GO-JAD del 17 de agosto de 2010. En ese sentido, considera que cumple con lo exigido en el numeral 222.4 del artículo 222 de "el Reglamento", porque se demostró su custodia, protección y conservación de "el predio", así como presentó el Acta de constatación del 8 de octubre de 2020, que demuestra la continuidad de la posesión (numerales 4 a 5).

2.2.2. Menciona que "la SBN" realiza una indebida interpretación del numeral 222.4) del artículo 222 de "el Reglamento", porque la transferencia de "el predio" al Gobierno Regional de Áncash fue sólo formal y no un hecho objetivo y éste nunca ejerció su derecho, sino que coordinó con "la Administrada" para entregarle "el predio", lo cual, sustenta su posesión en la actualidad. Añade que ha cercado "el predio" en forma paulatina y se restringe el acceso efectivamente a terceros. Indica que cuando se realizó la inspección técnica de "la SBN", no estaba vigente la Directiva DIR 00002-2022/SBN, sin embargo, define que la delimitación es con obra civil de carácter permanente, con material de concreto o albañilería armada, palos, púas, cerco vivo, pirca madera, caña brava u otros materiales propios de la zona, pudiendo complementarse con elementos geográficos del entorno (numerales 6 a 9).

2.3. En ese sentido, corresponde a "la DGPE" calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por "la Administrada" 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:

2.3.1. El numeral 120.1 del artículo 120 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS, modificado por Ley 31465 (en adelante, "TUO de la LPAG"), 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;

### **Legitimidad**

2.3.2. 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;

- 2.3.3 Mediante escrito presentado el 19 de abril de 2022 (S.I. 10783-2022), "la Administrada", inició el procedimiento de compraventa directa, el cual fue incorporado en el Expediente 457-2022/SBNSDDI, amparándose en el numeral 222.4) del artículo 222 de "el Reglamento", por cuanto considera que ejerce posesión desde el año 2005 y ejerce su protección, custodia y conservación de "el predio", el cual se encuentra delimitado y cercado en su totalidad; solicitud que fue declarada inadmisibles con "la Resolución impugnada", por lo que se encuentra legitimada para cuestionarla.

### Plazo

- 2.3.4. El artículo 220 del "TUO de la LPAG", 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 LPAG", dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.
- 2.3.5. De la calificación del recurso de apelación, se concluye que: **a)** Cumple con los requisitos previstos en el artículo 221 del "TUO de la LPAG"; y **b)** respecto a si el escrito fue presentado dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada "la Resolución impugnada"; según lo previsto en el numeral 218.2 del artículo 218 del "TUO de la LPAG"; debe señalarse que "la Administrada" tomó conocimiento de "la Resolución impugnada", mediante Notificación 929-2024/SBN-GG-UTD del 26 de marzo de 2024, habiéndola recibido el 16 de abril de 2024, según el cargo de notificación (folio 166); por lo cual, el plazo para impugnar se inició el 17 de abril de 2024 y concluyó el 8 de mayo de 2024 (se excluye el 1 de mayo de 2024, "Día del trabajo").
- 2.3.6. Debe concluirse que "la Administrada" presentó su recurso de apelación el el 7 de mayo de 2024 (S.I. 12373-2024, folio 169), dentro del plazo para impugnar.
- 2.4. Por tanto, "la Administrada" ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada, debiéndose proceder a la evaluación del fondo de la controversia.
- 2.5. Asimismo, de la revisión integral del expediente administrativo se ha verificado que éste no se encuentra incurso en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10 del "TUO de la LPAG". En ese sentido, corresponde a "la DGPE" pronunciarse por cada uno de los argumentos que sustentan el recurso de apelación que contradicen "la Resolución impugnada"; conforme se detalla a continuación:



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

¿"La Resolución impugnada" contiene la incorrecta evaluación de los documentos presentados por "la Administrada", y que según, ella, acreditarían los requisitos exigidos en el numeral 222.4) del artículo 222 de "el Reglamento", y la procedencia de la compraventa directa de "el predio"?

¿"La SDDI" realizó una indebida interpretación del numeral 222.4) del artículo 222 de "el Reglamento", para calificar los requisitos de la delimitación y cerco de "el predio"?

### **Descripción de los hechos**

- 2.6. "La SDDI" tuvo a su cargo la evaluación de la solicitud de compraventa directa de "el predio" bajo la causal prevista en el numeral 222.4) del artículo 222 de "el Reglamento"; la cual fue presentada por "la Administrada" mediante escrito presentado el 19 de abril de 2022 (S.I. 10783-2022, a folio 1).
- 2.7. Dicha solicitud fue declarada improcedente por "la SDDI" mediante Resolución 1026-202/SBN-DGPE-SDDI del 6 de octubre de 2022 (folio 73), debido a que no demostró la posesión efectiva y delimitación de "el predio", conforme al numeral 222.4) del artículo 222 de "el Reglamento".
- 2.8. Mediante escrito presentado el 7 de noviembre de 2022 (S.I. 29880-2022, a folio 80), "la Administrada" interpuso recurso de reconsideración contra dicha Resolución, siendo desestimado por Resolución 1209-2022/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre de 2022 (folio 101), porque no se presentó prueba nueva que determine el cambio de decisión de "la SDDI"; lo que originó que "la Administrada" presentara recurso de apelación a través del escrito del 9 de enero de 2023 (S.I. 00508-2023, a folio 106).
- 2.9. "La DGPE" luego de evidenciar que "la SDDI" no había emitido oficio mediante el cual comunicara a "la Administrada" las observaciones realizadas a la solicitud presentada, declaró la nulidad de la Resolución 1026-202/SBN-DGPE-SDDI del 6 de octubre de 2022 (folio 73) y de la Resolución 1209-2022/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre de 2022 (folio 101) con Resolución 0015-2023/SBN-DGPE del 3 de marzo de 2023 (folio 116), debiendo retrotraerse el procedimiento hasta el momento en que se omitió comunicar las observaciones a "la Administrada", correspondiendo a "la SDDI" emitir el oficio pertinente.
- 2.10. En ese sentido, "la SDDI" emitió el Oficio 04155-2023/SBN-DGPE-SDDI del 15 de septiembre de 2023 (folio 117), recibido el 18 de septiembre de 2023, por "la Administrada", quien presentó el escrito del 2 de octubre de 2023 (S.I. 26846-2023, a folio 129), sin embargo, los documentos presentados no enervaron las observaciones planteadas por "la SDDI", siendo declarada inadmisibles las solicitudes de compraventa directa, a través de "la Resolución impugnada", la cual ha sido elevada a "la DGPE" en grado de apelación, para su evaluación y pronunciamiento;



## Respecto a los argumentos de “la Administrada”:

### ***Sobre la presunta incorrecta evaluación de los documentos presentados por “la Administrada”***

- 2.11. Argumento que obra en el numeral 2.2.1): “La Administrada” señala que “la SDDI” no diferencia desde el momento que tiene posesión de “el predio” hasta la actualidad, lo cual acredita con la Constancia emitida por la Municipalidad Provincial del Santa y las fotografías que adjuntó, en donde manifiesta demostrar el ingreso de posesión y delimitación de “el predio” (numerales 4 a 5).
- 2.12. En relación a este argumento debe indicarse que el artículo 100<sup>1</sup> de “el Reglamento”, señala los requisitos generales que debe contener la solicitud de un acto de administración o disposición de predios estatales.
- 2.13. El numeral 222.4)<sup>2</sup> del artículo 222 de “el Reglamento”, dispone que constituye causal de compraventa directa: **1)** Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria; **2)** el área delimitada se encuentre 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; **3)** 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

<sup>1</sup> Reglamento de la Ley 29151, aprobado con Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA, publicado el 11 de abril de 2021, en el diario oficial “El Peruano”:

**“Artículo 100.- Requisitos comunes para solicitar el otorgamiento de actos de administración o disposición de predios estatales.**

100.1 Para solicitar el otorgamiento de actos de administración o disposición sobre predios estatales, son requisitos comunes los siguientes:

1. La solicitud dirigida a la entidad competente en la cual se indique nombres y apellidos completos, domicilio y número de DNI, y en su caso, la calidad de apoderado o representante legal de la persona natural o jurídica o de la entidad a quien representa, así como, fecha y firma. Además, la solicitud debe contener la expresión concreta del pedido, indicando la ubicación y área del predio, número de la partida registral del predio en caso de encontrarse inscrito, la causal o supuesto legal al que se acoge, uso o finalidad al que se destinará el predio y el plazo para el que se solicita el otorgamiento del derecho, según corresponda.

2. Si el solicitante o su representante es extranjero, se acompaña la copia del pasaporte o del carné de extranjería.

3. Si el solicitante es un Gobierno Local o un Gobierno Regional, se adjunta el Acuerdo de Concejo Municipal o del Consejo Regional, respectivamente.

4. Si el predio colinda con un río, laguna, lago u otra fuente de agua, se acompaña el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua que define la faja marginal del cuerpo de agua.

5. Si la solicitud está referida a un predio no inscrito en el Registro de Predios o a un predio que encontrándose inscrito no cuenta con plano perimétrico - ubicación, o a parte de un predio, se adjunta lo siguiente:

a) Plano perimétrico - ubicación, con las especificaciones técnicas que se detallan a continuación:

Georeferenciado a la Red Geodésica Horizontal Oficial, en coordenadas UTM, a escala apropiada, con indicación de su zona geográfica, en Datum oficial vigente, autorizado por ingeniero, arquitecto o geógrafo habilitado, entregado en físico y en soporte digital bajo formato CAD o GIS editable.

b) Memoria Descriptiva, con los nombres de los colindantes de ser posible, en donde se indique la descripción y el uso del predio, autorizada por ingeniero o arquitecto habilitado.

c) Certificado de búsqueda catastral expedido por la SUNARP, con una antigüedad no mayor a tres (3) meses, en caso de predios no inscritos.

6. La Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado, cuando el solicitante no es una entidad.

7. Los demás requisitos establecidos en cada uno de los procedimientos regulados en el Reglamento y normatividad especial.

100.2 Si el predio colinda con la Zona de Playa Protegida y el ente rector del SNBE no cuenta con la información sobre la LAM, la entidad que tramita el procedimiento debe requerir al interesado que presente la Resolución emitida por la DICAPI que aprueba la LAM, otorgando un plazo razonable para dicho efecto”.

<sup>2</sup> Reglamento de la Ley 29151, aprobado con Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA, publicado el 11 de abril de 2021, en el diario oficial “El Peruano”:

“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 N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades”.



noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley 29618; y **4)** siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades".

- 2.14. El inciso 4) del numeral 5.6<sup>3</sup> de la Directiva DIR-00002-2022/SBN denominada "Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales", aprobada por Resolución 0002-2022/SBN del 5 enero de 2022 y modificada por Resolución 0059-2022/SBN del 15 de agosto de 2022 (en adelante, "la Directiva"), dispone que constituye causal de compraventa directa, cuando se ejerce efectivamente la actividad posesoria, a pesar de incumplirse las condiciones de la posesión consolidada prevista en el numeral 222.3) del artículo 222 de "el Reglamento", y siempre que el área se encuentre delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, la cual debe impedir el acceso de terceros de forma efectiva; debiendo contar con documentos que acrediten la protección, custodia y conservación del predio para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010.
- 2.15. Además el artículo 223 de "el Reglamento" y el inciso 3) del numeral 6.2) de "la Directiva", señalan los requisitos adicionales a los previstos en el artículo 222 de "el Reglamento" y numeral 6.1) de "la Directiva", señalando que la antigüedad 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 a los años de posesión del predio y que no hayan sido formuladas como regularización; **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; y **d)** cualquier instrumento emitido por la entidad pública en ejercicio de sus competencias, que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o predecesores.
- 2.16. Por su parte, "la Administrada" señala que "la SDDI" no diferencia desde el momento que tiene posesión hasta la actualidad, que se encuentra acreditada con la Constancia emitida por la Municipalidad Provincial del Santa y mediante las fotografías. Menciona que el 16 de julio de 2017 se aprobó la transferencia de "el predio" al Gobierno Regional de Áncash y el 17 de agosto de 2010, se efectuó la inspección técnica por "la SBN", determinándose la inexistencia de edificaciones, aunque sí la presencia de elementos provisionales (palos, esteras y alambres de púas) que delimitaban a "el predio", información recogida en la Ficha Técnica 0064-2010/SBN-GO-JAD del 17 de agosto de 2010. En ese sentido, "la Administrada" considera que cumple con lo exigido en el numeral 222.4 del artículo 222 de "el Reglamento", porque se demostró su custodia, protección y conservación de "el predio", así como presentó el Acta de

<sup>3</sup> Directiva DIR-00002-2022/SBN denominada "Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales", aprobada por Resolución 0002-2022/SBN del 5 enero de 2022, publicada el 7 de enero de 2022, en el diario oficial "El Peruano" y modificada por Resolución 0059-2022/SBN del 15 de agosto de 2022.

**5.6. Causales para la compraventa directa**

(...).

4. Otros supuestos de posesión: Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejerce 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 la posesión, y el/la 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 N° 29618, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

En la presente causal, la delimitación con obra civil de carácter permanente de aquella ejecutada con material de concreto o albañilería armada, palos y púas, cerco vivo, pirca, madera, caña brava u otros materiales propios de la zona, pudiendo de ser el caso, complementarse con elementos geográficos del entorno del predio".

(...)"



constatación del 8 de octubre de 2020, que demostraría la continuidad de su posesión.

- 2.17. De lo expuesto, debe determinarse si "la Administrada" cumplió con acreditar los requisitos exigidos por el numeral 222.4) del artículo 222 de "el Reglamento" y lo señalado en el inciso 4) del numeral 5.6 de "la Directiva", lo cual, debería sustentar que "la SDDI" habría efectuado una insuficiente valoración de los medios probatorios adjuntados por "la Administrada" y así desvirtuar la obligación de subsanar las observaciones identificadas por "la SDDI".
- 2.18. Revisado el Expediente 457-2022/SBNSDDI, se advierte que "la Administrada" presentó su solicitud de compraventa directa de "el predio" el 19 de abril de 2022 (S.I. 10783-2022) y su recurso de reconsideración presentado el 7 de noviembre de 2022, (S.I. 29880-2022, a folio 80), en donde presentó los siguientes documentos:
- 2.19. Copia certificada de la partida 11022287 de la Oficina Registral de Chimbote del Zona Registral VII-Sede Huaraz (folios 5 a 19).- En este documento registral, aparece "la Administrada" inscrita en el Registro de Personas Jurídicas, detallándose sus órganos y representantes. Si bien este documento demuestra la existencia de "la Administrada" como persona jurídica y se encuentra como requisito general establecido para toda solicitud de acto de administración o disposición de predios estatales, en el literal a) del inciso 5) del numeral 100.1 del artículo 100 de "el Reglamento"; sin embargo, no acredita los requisitos específicos contemplados en el numeral 222.4) del artículo 222 de "el Reglamento" e inciso 4) del numeral 5.6 de "la Directiva", en concordancia con el inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de "el Reglamento" e inciso 3) del numeral 6.2) de "la Directiva".
- 2.20. Plano perimétrico y ubicación de "el predio" (folio 20).- El documento se encuentra dentro de los requisitos generales establecidos para toda solicitud de acto de administración o disposición de predios estatales, en el artículo 100 de "el Reglamento"; sin embargo, no constituye alguno de los requisitos específicos contemplados en el numeral 222.4) del artículo 222 de "el Reglamento" e inciso 4) del numeral 5.6 de "la Directiva", en concordancia con el inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de "el Reglamento" e inciso 3) del numeral 6.2) de "la Directiva".
- 2.21. Memoria descriptiva de "el predio" (folio 21).- Este documento se encuentra dentro de los requisitos generales establecidos para toda solicitud de acto de administración o disposición de predios estatales, establecido en el literal b) del inciso 5) del numeral 100.1 del artículo 100 de "el Reglamento"; sin embargo, no constituye alguno de los requisitos específicos contemplados en el numeral 222.4) del artículo 222 de "el Reglamento" e inciso 4) del numeral 5.6 de "la Directiva", en concordancia con el inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de "el Reglamento" e inciso 3) del numeral 6.2) de "la Directiva".
- 2.22. Copia certificada de la partida registral 02000823 de la Oficina Registral de Chimbote, de la Zona Registral VII-Sede Huaraz (folios 24 a 29).- Este documento se encuentra previsto como requisito general en el inciso 1) del numeral 100.1 del artículo 100 de "el Reglamento", pero no constituye alguno de los requisitos específicos contemplados en el numeral 222.4) del artículo 222 de "el Reglamento" e inciso 4) del numeral 5.6 de "la Directiva", en concordancia con el inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de "el Reglamento" e inciso 3) del numeral 6.2) de "la Directiva".



- 2.23. Copia legalizada de la Resolución de Alcaldía 0857 del 5 de diciembre de 2005, emitido por la Municipalidad Provincial del Santa (folio 30).- La Resolución citada no demuestra la posesión de "la Administrada", porque no ha dispuesto la transferencia de posesión a su favor, sólo menciona que se proseguirá con el trámite de regularización de transferencia de propiedad con "la SBN", ya que no está saneado física ni legalmente (artículo cuarto); dispuso su reserva para parque industrial (artículo segundo) y propuesta de lotización (artículo tercero), debiendo asignarse su ejecución a los órganos administrativos correspondientes (artículo quinto). En ese sentido, no demuestra la adquisición de la posesión de "el predio", conforme a lo dispuesto en los literales b) y d) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de "el Reglamento".
- 2.24. Copia legalizada de la Constancia de Ministración de Posesión del 6 de diciembre de 2006, emitida por la Municipalidad Provincial del Santa (folio 32).- Este documento demuestra la adquisición de la posesión por parte de "la Administrada", conforme al literal b) del inciso 3) del numeral 223.3) del artículo 223 de "el Reglamento".
- 2.25. Sin embargo, debe tenerse en consideración que el numeral 222.4 del artículo 222 de "el Reglamento", exige también, que se acrediten en forma indubitable el ejercicio efectivo de la posesión (usar, disfrutar y disponer), encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, la cual restrinja el acceso de terceros, así como documentos que demuestren el ejercicio de la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010.
- 2.26. Es decir, no resulta suficiente demostrar sólo la adquisición la posesión de "el predio", sino que también es necesario acreditar actividades sobre "el predio" como su delimitación por obra civil de carácter permanente, es decir, el ejercicio de uno o más atributos del derecho de propiedad (usar, disfrutar y disponer), de acuerdo a la definición contenida en el artículo 896 del Código Civil, a la cual, se refiere el Informe 00110-2022/SBN-DNR-SDNC del 13 de julio de 2022. Estos hechos constituyen el elemento objetivo de la posesión (corpus). Por ello, resultaría insuficiente demostrar la adquisición de la posesión, sin que se demuestre actividad alguna en "el predio".
- 2.27. De lo expuesto, la Constancia de Ministración de Posesión del 6 de diciembre de 2006, emitida por la Municipalidad Provincial del Santa (folio 32), sólo demuestra la adquisición de la posesión sobre "el predio", momento en el cual, éste aún no presentaba delimitación completa por obra civil de carácter permanente.
- 2.28. Si bien, en el Acta de Constatación Notarial del 8 de octubre de 2020 y fotografías (folios 35 a 47), la Presidente de "la Asociación" hizo constar que se había tomado posesión desde el 15 de noviembre de 2005 y que ésta se formalizó recién con la Constancia de Ministración de Posesión del 6 de diciembre de 2006, emitida por la Municipalidad Provincial del Santa (folio 32), sin embargo, esta afirmación no retrotrae el inicio de la posesión hasta el 15 de noviembre de 2005, porque esta fecha no está acreditada con otros documentos y el Acta sólo demuestra el ejercicio de la posesión a partir de su emisión, es decir, desde el 8 de octubre de 2020. Asimismo, las fotografías adjuntas, carecen de fecha cierta de su realización y sólo muestran lotes separados por veredas, sin ocupación.



- 2.29. No obstante, conforme a lo dispuesto en la octava disposición complementaria final<sup>4</sup> de "el Reglamento", "la SDDI" evaluó la situación física temporal de "el predio" (ocupación y uso) mediante imágenes satelitales extraídas del aplicativo Google Earth, las cuales corresponden al 8 de junio de 2009; 4 de noviembre de 2013 y 2 de enero de 2022, así como imágenes del Street View pertenecientes al año 2013, que obran en el Informe Preliminar 00579-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de mayo de 2022 (folio 51). En esas imágenes no se aprecia que en "el predio" entre el 8 de junio de 2009; 4 de noviembre de 2013 y 2 de enero de 2022, presente actividad posesoria efectiva.
- 2.30. Además, mediante recurso de reconsideración presentado el 7 de noviembre de 2022, (S.I. 29880-2022, a folio 80), "la Administrada" adjuntó nueve (9) fotografías fechadas el 15 y 17 de noviembre de 2006 (folios 86 a 90 – excluyéndose una fotografía del folio 89, por estar sin fecha) y cuatro (4) fotografías carentes de fecha.
- 2.31. En esos documentos se advierte la existencia de cerco de palos y púas, así como de esteras en partes de "el predio", no evidenciándose una delimitación total con obra civil de carácter permanente o elementos naturales que la complementen. Además, se visualizan algunos cuartos de esteras y un (1) pozo de agua en construcción. Por lo cual, no se evidencia la delimitación total de "el predio" antes del 25 de noviembre de 2010, mediante las fotografías, las cuales han sido contrastadas con las imágenes obtenidas del aplicativo Google Earth.
- 2.32. Debe mencionarse que las fotografías presentadas por "la Administrada" para demostrar su posesión y delimitación de "el predio", fueron verificadas con otras fotografías tomadas a "el predio" y que obran en registro CUS 1811 del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SINABIP), correspondientes a la Ficha Técnica 0664-2010/SBN-GO-JAD del 24 de septiembre de 2010, la cual recoge el resultado de la inspección técnica 13 de septiembre de 2010, se indicó que "el predio" se encontraba libre de edificación, sin uso alguno y con elementos precarios (alambres de púas, palos y esteras); ocupación de ladrillos en estado de secado; edificaciones y pozo de agua sin concluir, veredas, vías afirmadas y obra de alcantarillado que delimitaban a nueve (9) manzanas urbanas, entre otros aspectos.

---

<sup>4</sup> Reglamento de la Ley 29151, aprobado con Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA, publicado el 11 de abril de 2021, en el diario oficial "El Peruano":

*"Octava.- Adecuación tecnológica e implementación progresiva de medios electrónicos en la gestión de predios estatales"*

*En aplicación de las políticas de modernización de la gestión del Estado y de Gobierno Digital, las entidades deben implementar gradualmente la interoperabilidad de sus sistemas y adecuar progresiva y permanentemente su tecnología para el intercambio de información en línea, así como para facilitar el empleo de medios electrónicos en la gestión de los predios estatales. Las entidades pueden hacer uso de medios electrónicos y sistemas de información web en los actos de adquisición, administración o disposición de predios estatales, siempre que cumplan con las exigencias contempladas en las normas de la materia y cuenten con los instrumentos tecnológicos necesarios".*



- 2.33. Este resultado coincide con el contenido de la Ficha Técnica 1372-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de septiembre de 2018, emitida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE); así como en la Ficha 2333-2017/SBN-DGPE-SDS del 19 de octubre de 2017 e Informe (Final) 2797-2017/SBN-DGPE-SDS del 24 de noviembre de 2017, emitidos por la Subdirección de Supervisión (SDS), que sirvieron de sustento para emitir la Resolución 0851-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de noviembre de 2018, que dispuso la reversión de "el predio" a favor del Estado, la cual obra en el Expediente electrónico 780-2016/SBNSDAPE y página web [www.gon.pe/institucion/sbn](http://www.gon.pe/institucion/sbn).
- 2.34. Esta información se comunicó a "la Administrada" mediante Oficio 04155-2023/SBN-DGPE-SDDI del 15 de septiembre de 2023 (folio 117), recibido el 18 de septiembre de 2023 por el Recepcionista de "la Administrada".
- 2.35. En conclusión, si bien "la Administrada" demuestra formalmente que recibió la posesión de "el predio" con la Constancia de Ministración de Posesión del 6 de diciembre de 2006, emitida por la Municipalidad Provincial del Santa (folio 32), sin embargo, no acredita el ejercicio de actividades luego de su toma de posesión y que revelen posesión efectiva de "el predio" antes del 25 de noviembre de 2010.
- 2.36. Copia legalizada del Certificado de Búsqueda Catastral del 23 de agosto de 2021 (folio 33).- Este documento constituye un requisito general de la solicitud de acto de disposición; sin embargo, el literal c) del inciso 3) del numeral 100.1 del artículo 100 de "el Reglamento", exige que el Certificado de Búsqueda Catastral tenga una antigüedad no mayor de tres (3) meses al momento de presentar la solicitud. En el presente caso, "la Administrada" presentó su solicitud de compraventa directa el 19 de abril de 2022 (S.I. 10783-2022, a folio 1), pero el Certificado de Búsqueda Catastral fue emitido el 23 de agosto de 2021 (folio 33), más de tres (3) meses antes. Por tanto, "la Administrada" incumple con uno (1) de los requisitos generales.
- 2.37. Acta de Constatación Notarial del 8 de octubre de 2020 y fotografías (folios 35 a 47).- Este documento no acredita la antigüedad de la posesión o al 25 de noviembre de 2010, porque su fecha es posterior, conforme a lo dispuesto en los literales b) y d) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de "el Reglamento".
- 2.38. Declaraciones juradas del impuesto predial (HR y P.U. a folios 136 vuelta a 143 vuelta).- Estos documentos se encuentran adjuntos al escrito presentado el 2 de octubre de 2023 (S.I. 26846-2023, a folio 129 a 143 vuelta). Evaluados estos documentos, se advierte que fueron presentados el 20 de julio de 2023 y corresponden a los años 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 y 2023, lo que implica que son documentos posteriores al 25 de noviembre de 2010, no demostrando la antigüedad de la posesión a dicha fecha, según lo requiere el literal a) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de "el Reglamento" y literal a) del inciso 3) del numeral 6.2) de "la Directiva".



- 2.39. Fotografías adjuntas al recurso de reconsideración presentado el 7 de noviembre de 2022 (S.I. 29880-2022, a folios 80 a 89) y escrito presentado el 2 de octubre de 2023 (S.I. 26846-2023, a folio 129).- Las fotografías adjuntas al recurso de reconsideración presentado el 7 de noviembre de 2022 (S.I. 29880-2022, a folio 129), fueron evaluadas en el acápite que se ocupa de la Constancia de Ministración de Posesión del 6 de diciembre de 2006, emitida por la Municipalidad Provincial del Santa (folio 32), por lo cual, resulta innecesario volver a pronunciarse sobre ellas.
- 2.40. Respecto a las fotografías adjuntas al escrito presentado el 2 de octubre de 2023 (S.I. 26846-2023, a folio 129), se advierte que nueve (9) fotografías están fechadas al 15 y 17 de noviembre de 2006 (folios 132 vuelta a 133 vuelta y 134 vuelta) y cuatro (4) carecen de fecha (una en folio 134, así como a folios 135 a 136). Las fotografías del 15 y 17 de noviembre de 2006 revelan la existencia de cerco de palos y púas, así como de esteras en partes de "el predio", no evidenciándose una delimitación total con obra civil de carácter permanente o elementos naturales que la complementen. Además, se visualizan cuartos de esteras y un (1) pozo de agua en construcción.
- 2.41. En ese sentido, en "el predio" no se evidencia la delimitación total de "el predio" antes del 25 de noviembre de 2010, considerando que las fotografías presentadas han sido contrastadas con las imágenes obtenidas del aplicativo Google Earth.
- 2.42. Contrato de suministro eléctrico entre Hidroandina S.A y "la Administrada" del 18 de mayo de 2023 (folios 144 y 145).- Este documento es posterior al 25 de noviembre de 2010, por tanto, no demuestra la antigüedad de la posesión según lo exige el inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de "el Reglamento".
- 2.43. Facturación junio 2023, correspondiente a "la Administrada" por consumo de energía eléctrica en "el predio" (folio 146).- El documento es posterior al 25 de noviembre de 2010, por tanto, no demuestra la antigüedad de la posesión según lo exige el inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de "el Reglamento".
- 2.44. Solicitud de información presentada a la Autoridad Nacional del Agua (en adelante, "el ANA") del 2 de agosto de 2023 (folios 147 a 149).- Debe mencionarse que la solicitud presentada a "el ANA", no constituye por sí misma un documento que acredite la satisfacción del requisito general establecido en el inciso 4) del numeral 100.1 del artículo 100 de "el Reglamento", sino que este dispositivo requiere un pronunciamiento de "el ANA" que defina la faja marginal. Ahora bien, debe precisarse que este documento es opcional y sólo se exige cuando el predio sea colindante con río, laguna u otra fuente de agua, lo cual, no se evidencia en los actuados administrativos, resultando inexigible la presentación de este requisito a "la Administrada".
- 2.45. De los documentos citados, se concluye que "la Administrada" no ha demostrado la posesión efectiva de "el predio" antes del 25 de noviembre de 2010, no habiéndose acreditado la incorrecta evaluación de los documentos presentados por "la Administrada", debiéndose desestimar el primer argumento de ésta;



***Sobre la presunta indebida interpretación del numeral 222.4) del artículo 222 de "el Reglamento", para calificar los requisitos de la delimitación y cerco de "el predio"***

- 2.46. Argumento que obra en el numeral 2.2.2): "La Administrada" señala que "la SBN" realiza una indebida interpretación del numeral 222.4) del artículo 222 de "el Reglamento", porque la transferencia de "el predio" al Gobierno Regional de Áncash fue sólo formal y no un hecho objetivo y éste nunca ejerció su derecho, sino que coordinó con "la Administrada" para entregarle "el predio", lo cual, sustenta su posesión en la actualidad. Añade que ha cercado "el predio" en forma paulatina y se restringe el acceso efectivamente a terceros. Indica que cuando se realizó la inspección técnica de "la SBN", no estaba vigente "la Directiva", sin embargo, define que la delimitación se realiza con obra civil de carácter permanente, con material de concreto o albañilería armada, palos, púas, cerco vivo, pirca madera, caña brava u otros materiales propios de la zona, pudiendo complementarse con elementos geográficos del entorno (numerales 6 a 9).
- 2.47. Sobre este argumento debe mencionarse que el numeral 222.4) del artículo 222 de "el Reglamento", dispone que constituye causal de compraventa directa: **1)** Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria; **2)** el área delimitada se encuentre 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; **3)** 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; y **4)** siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades".
- 2.48. Por su parte, "la Administrada" indica que el Gobierno Regional de Áncash recibió "el predio" sólo formalmente y éste no constituye un hecho objetivo, porque dicha Entidad nunca ejerció su derecho, sino que coordinó con "la Administrada" para entregarle "el predio", lo cual, sustenta su posesión en la actualidad. "La Administrada" menciona que ha cercado "el predio" en forma paulatina y restringe efectivamente el acceso a terceros.
- 2.49. De lo expuesto, se advierte que el Gobierno Regional de Ancash obtuvo la propiedad de "el predio" mediante Resolución 084-2007/SBN-GO-JAD del 16 de julio de 2007, emitida por la exJefatura de adjudicaciones de "la SBN" (la Resolución obra en Sistema Integrado Documentario de "la SBN", en adelante, "el SID"), como se aprecia en el Asiento C00002 de la partida 02000823 de la Oficina Registral de Chimbote, de la Zona Registral VII-Sede Huaraz (folio 63) para destinarlo al cumplimiento de la finalidad de la transferencia a título gratuito que consistió en implementar un parque industrial en el plazo de tres (3) años, ampliado luego, a dos (2) años por Resolución 140-2010/SBN-DGPE-SDDI del 21 de septiembre de 2010.
- 2.50. Ante el incumplimiento de esa Entidad, "el predio" revirtió a favor del Estado, representado por "la SBN", en virtud de la Resolución 0851-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de noviembre de 2018 (obtenida en "el SID"), inscrita en el Asiento 00003 de la misma partida (folio 65).



- 2.51. Por ello, no resulta relevante para este caso determinar si el Gobierno Regional de Ancash obtuvo o no la posesión, sino establecer si "la Administrada" ejerció la posesión, así como cumplió con delimitar "el predio" en forma total y para 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. Sin embargo, "la Administrada" no acredita la posesión efectiva y delimitación total de "el predio", que impida el acceso efectivo a terceros, a pesar que recibió "el predio" y lo delimitó, pero en forma parcial, conforme se ha expuesto en la evaluación del anterior argumento, cuyo sustento radica en la Ficha Técnica 0664-2010/SBN-GO-JAD del 24 de septiembre de 2010; la cual, no señala elementos naturales que complementarían el cerco de "el predio", lo que determina que debe desestimarse el segundo argumento de "la Administrada".
- 2.52. En ese orden de ideas, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto por "la Administrada" contra "la Resolución impugnada"; dándose por agotada la vía administrativa.

### III. CONCLUSIONES:

- 3.1. Por las razones antes expuestas, en opinión del suscrito, corresponde declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por la administrada **ASOCIACIÓN DE LA MICRO Y PEQUEÑA EMPRESA DEL PARQUE INDUSTRIAL PILOTO DE LAS MYPES**, representada por su presidente Susana Francisca Henríquez Hernández, contra la Resolución 0253-2024/SBN-DGPE-SDDI del 21 de marzo de 2024; conforme a los argumentos expuestos en la presente Resolución, dándose por agotada la vía administrativa.
- 3.2. **CONFIRMAR** la Resolución 0253-2024/SBN-DGPE-SDDI del 21 de marzo de 2024.
- 3.3. **DISPONER** que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario adjunte al Expediente 457-2022/SBNSDDI, la Resolución 084-2007/SBN-GO-JAD del 16 de julio de 2007; Resolución 140-2010/SBN-GO-JAD del 21 de septiembre de 2010; la Resolución 0851-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de noviembre de 2018; la Ficha Técnica 0664-2010/SBN-GO-JAD del 24 de septiembre de 2010; Ficha 2333-2017/SBN-DGPE-SDS del 19 de octubre de 2017 e Informe (Final) 2797-2017/SBN-DGPE-SDS del 24 de noviembre de 2017; Ficha Técnica 1372-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de septiembre de 2018; Informe 00110-2022/SBN-DNR-SDNC del 13 de julio de 2022.

### IV. RECOMENDACIÓN:

**NOTIFICAR** la presente Resolución conforme a Ley, asimismo **DISPONER** que la presente Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.sbn.gob.pe](http://www.sbn.gob.pe)).

Atentamente,

Firmado por:  
**Manuel Antonio Preciado Umeres**  
Especialista en Bienes Estatales III  
Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal



"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"  
"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"

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

**Firmado por:**  
**Oswaldo Rojas Alvarado**  
**Director**  
**Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal**

P.O.I. 15.1.2.1



**BICENTENARIO  
PERÚ  
2024**

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:1861D86357

