



RESOLUCIÓN Nº 0011-2025/SBN-DGPE

San Isidro, 24 de enero de 2025

VISTO:

El Expediente 553-2024/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación interpuesto por la administrada **ELIZABETH LOLA SÁNCHEZ MINAYA**, contra la Resolución 1671-2024/SBN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre de 2024, que declaró improcedente la **COMPRAVENTA DIRECTA** del predio de 93 009,00 m², que recae en forma parcial sobre los ámbitos inscritos a favor del Estado peruano en las partidas registrales 11004346; 11041743 y 11042260 de la Oficina Registral de Casma, con CUS 3186; 189755 (provisional) y 194833 (provisional); así como la partida registral 11034406 de la Oficina Registral de Huaraz, con CUS 141513 (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 29151¹ (en adelante “TUO de la Ley”), el Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021² (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;

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

¹ Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

² Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 que deroga el Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA y modificatorias.

Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Resolución 0066-2022/SBN del 26 de septiembre de 2022³, el cual integra el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA⁴ y la Resolución 0064-2022/SBN del 20 de septiembre de 2022⁵, 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 Memorandum 00066-2025/SBN-DGPE-SDDI del 9 de enero de 2025, “la SDDI” remitió el Expediente 553-2024/SBNSDDI que contiene el escrito presentado el 6 de enero de 2025 (S.I. 00317-2025) por la administrada **ELIZABETH LOLA SÁNCHEZ MINAYA** (en adelante, “la Administrada”), contra la Resolución 1671-2024/SBN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre de 2024, que declaró improcedente la compraventa directa de “el predio” (en adelante, “la Resolución impugnada”), para que sea resuelto en grado de apelación por “la DGPE”;

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

5. Que, mediante escrito presentado el 6 de enero de 2025 (S.I. 00317-2025), “la Administrada” indica en su recurso de apelación, que se revoque “la Resolución impugnada” porque considera que cumple con los requisitos establecidos en la Directiva DIR-00002-2022/SBN “Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales”, aprobada por Resolución 0002-2022/SBN del 5 de enero de 2022 y modificada por Resolución 0059-2022/SBN del 15 de agosto de 2023 (en adelante, “la Directiva”); y por tanto procedente. Adjunta: Fotografías respecto a ocupación de “el predio” (folios 115 a 129);

6. Que, el escrito presentado el 6 de enero de 2025 (S.I. 00317-2025), por “la Administrada” contiene fundamentos de hecho y de derecho (subnumerales 1 al 6 del numeral primero y subnumerales 2.1 a 2.7 del numeral segundo), en los cuales, cuestiona “la Resolución impugnada”, indicando lo siguiente:

6.1. Indica que “la Resolución impugnada” no ha considerado que “el predio” se encuentra totalmente delimitado con palos y elementos de demarcación, conforme los documentos que han adjuntado en el Expediente, por lo cual, brinda protección y seguridad a la posesión de “el predio”, al existir vivienda; lo cual demuestra su posesión pacífica, continua y pública como propietario

³ Publicada el 28 de septiembre de 2022 en el diario oficial “El Peruano”.

⁴ Publicado el 15 de septiembre de 2022 en el diario oficial “El Peruano”.

⁵ Publicada el 21 de septiembre de 2023 en el diario oficial “El Peruano”.

desde antes del 25 de noviembre de 2010, según los actos de posesión y documentos públicos de la Municipalidad Provincial de Huarney (numerales 3 a 4 del numeral II);

- 6.2. Señala que existe vulneración al debido procedimiento administrativo, porque la evaluación técnica resulta unilateral y arbitraria al no haber comunicado la diligencia técnica a “la Administrada”, infringiéndose el principio de legalidad, razonabilidad; buena fe procedimental; verdad material; y de participación (subnumerales 5 a 2.7 de los numerales II y III);

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;
- 7.2. 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;

Legitimidad

- 7.3. 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;
- 7.4. Mediante escrito presentado el 22 de julio de 2024 (S.I. 20666-2024, a folio 1), “la Administrada” solicita la compraventa directa de “el predio”, por lo cual, se acredita su legitimación para cuestionar a “la Resolución impugnada”;

Plazo

- 7.5. Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la LPAG”, concordado con el numeral 145.1) del artículo 145 del “TUO de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, entendiéndose como quince (15) días hábiles;

7.6. 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 Resolución 1671-2024/SBN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre de 2024; según lo previsto en el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la LPAG”; se advierte que “la Administrada” no ha sido notificada formalmente, pero sí tuvo conocimiento oportuno del contenido y alcance de “la Resolución impugnada”, por lo cual, se evidencia que se efectuó el saneamiento de la notificación defectuosa, de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 27.2) del artículo 27 del “TUO de la LPAG”; ya que interpuso recurso de apelación, considerándose a “la Administrada” como notificada;

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” es válida y eficaz respecto a la correcta evaluación de los documentos presentados por “la Administrada” para demostrar su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010?

¿“La SDDI” debía comunicar previamente a “la Administrada”, para realizar la inspección técnica?

Descripción de los hechos

10. Que, “la SDDI” tuvo a su cargo la evaluación de la solicitud de compraventa directa presentada por “la Administrada” mediante escrito presentado el 22 de julio de 2024 (S.I. 20666-2024, a folio 1), “la Administrada” solicitó la compraventa directa de “el predio”, en donde solicita la compraventa directa de “el predio”, adjuntando documentos para sustentar la antigüedad de la posesión, indicando la causal prevista en el numeral 222.3) del artículo 222 de “el Reglamento”;

11. Que, lo expuesto originó que “la SDDI” emitiera el Informe Preliminar 01204-2024/SBN-DGPE-SDDI del 8 de noviembre de 2024 (folio 74) e Informe Preliminar 01270-2024/SBN-DGPE-SDDI del 3 diciembre de 2024 (folio 92), en donde concluyó que “el predio” recae en forma parcial sobre cuatro (4) predios de mayor extensión inscritos a favor del Estado en las partidas registrales 11004346; 11041743 y 11042260 de la Oficina Registral de Casma, con CUS 3186; 189755 (provisional) y 194833

(provisional); así como la partida registral 11034406 de la Oficina Registral de Huaraz, con CUS 141513; así como se superpone con la Parcela 11 con área de 6 801,12 m² (en 7,31%) y con la Parcela 10 en 53 847,86 m² (57,90%), las cuales aprobados para venta por subasta pública, a lo cual agregó que las Fichas Técnicas 00082 00083-2023/SBN-DGPE-SDDI ambas del 19 de mayo de 2023 (folios 102 vuelta a 107), indicaron que las Parcelas 10 y 11 se encontraban desocupadas;

12. Que, luego, “la SDDI” emitió el Informe de Brigada 00829-2024/SBN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre de 2024 (folio 94) e Informe Técnico Legal 1734-2024/SBN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre de 2024 (folio 97), los cuales concluyeron que “la Administrada” no acreditó el cumplimiento de los requisitos previstos en el numeral 222.3) del artículo 222 de “el Reglamento”, por cuanto “el predio” debía estar delimitado y destinado en su mayor parte a fines recreacionales, habitacionales, comerciales, industriales, educativos u otros, ya que las Parcelas 10 y 11, que forman el 7,31% y 57,90 % de “el predio” se encontraban desocupadas; en consecuencia, debía declararse la improcedencia, tal como sucedió en “la Resolución impugnada”, que recogió dichas conclusiones;

Marco normativo aplicable al presente caso

13. Que, el numeral 222.3)⁶, artículo 222 de “el Reglamento”, vigente y el inciso 3, numeral 5.6⁷ de la Directiva DIR-00002-2022/SBN “Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales”, aprobada con Resolución 0002-2022/SBN del 5 de enero de 2022 y modificada con Resolución 0059-2022/SBN del 15 de agosto de 2022 (en adelante, “la Directiva”); establecen los requisitos para acceder a la venta directa. Se indican los siguientes: **1)** Que “el predio” se encuentre delimitado; **2)** que esté destinado en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y **3)** que el solicitante acredite ejercer la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal” y **4)** que no se encuentre comprendido dentro otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades;

⁶ **“Artículo 222.- Causales para la compraventa directa**

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

(...).

3. Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

(...).”

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

La compraventa directa de predios estatales de dominio privado solamente procede ante las causales previstas en el artículo 222 del Reglamento, que son las siguientes:

(...).

3. Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales, actividades agropecuarias que no se encuentren dentro de los supuestos de formalización y/o titulación del régimen legal agrario, u otros; y, el/la solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; asimismo, el hecho 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 debe permitir la identificación física del predio.

(...).”

14. Que, los numerales 223.1)⁸ y 223.2)⁹ del artículo 223 de “el Reglamento” disponen los requisitos que deben concurrir para acreditar las causales para la compraventa directa;

15. Que, los requisitos para admitir la evaluación de una solicitud de compraventa directa están previstos en los artículos 100 y 223 de “el Reglamento”, así como en los numerales 6.1) y 6.2) de la Directiva DIR-00002-2022/SBN “Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales”, aprobada por Resolución 0002-2022/SBN del 5 de enero de 2022 y modificada por Resolución 0059-2022/SBN del 15 de agosto de 2023 (en adelante, “la Directiva”);

Respecto a los argumentos de “la Administrada”

Acerca del cumplimiento de los requisitos para la procedencia de la compraventa directa y la validez de “la Resolución impugnada”

16. Argumento que obra en el numeral 6.1): “La Administrada” indica que “la Resolución impugnada” no ha considerado que “el predio” se encuentra totalmente delimitado con palos y elementos de demarcación, conforme los documentos que han adjuntado en el Expediente, por lo cual, brinda protección y seguridad a la posesión de “el predio”, al existir vivienda; lo cual demuestra su posesión pacífica, continua y pública como propietario desde antes del 25 de noviembre de 2010, según los actos de posesión y documentos públicos de la Municipalidad Provincial de Huarney (numerales 3 a 4 del numeral II);

17. Que, al respecto, debe tenerse presente que el numeral 222.3), artículo 222 de “el Reglamento”, vigente y el inciso 3, numeral 5.6 de “la Directiva” indican que los requisitos para acceder a la venta directa son los siguientes: **1)** Que “el predio” se encuentre delimitado; **2)** que esté destinado en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y **3)** que el

⁸ **“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.

⁹ “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.

d) 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 compraventa directa.

4. Para los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, para acreditar que el predio no se encuentra bajo otro régimen de venta regulado por normas de competencia de otras entidades se debe adjuntar documento emitido por la entidad competente que precise que no se encuentra bajo su competencia.

(...).”

solicitante acredite ejercer la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal” y 4) que no se encuentre comprendido dentro otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades;

18. Que, “la Administrada” señala que ha cumplido con todos los requisitos, pero “la Resolución impugnada” no ha considerado que “el predio” se encuentra totalmente delimitado con palos y elementos de demarcación, por lo cual, brinda protección y seguridad a la posesión de “el predio”; lo cual demuestra su posesión pacífica, continua y pública como propietario desde antes del 25 de noviembre de 2010, según los actos de posesión y documentos públicos de la Municipalidad Provincial de Huarney;

19. Que, mediante escrito presentado el 22 de julio de 2024 (S.I. 20666-2024, a folio 1), “la Administrada” solicitó la compraventa directa de “el predio”, en donde solicita la compraventa directa de “el predio”, adjuntando documentos para sustentar la antigüedad de la posesión, indicando la causal prevista en el numeral 222.3) del artículo 222 de “el Reglamento”; que son los siguientes:

19.1. Oficio 3025-2023/SBN-GG-UTD del 20 de noviembre de 2023 (folio 6); cargos de las S.I. 32427-2023 (folio 7); S.I. 30929-2023 (folio 8); copia de la S.I. 38311-2018 (folio 10): El Oficio se refiere a una atención de una solicitud de devolución de documentos presentados por “la Administrada”, y los cargos, sólo acreditan la presentación de documentos a “la SBN” los años 2018 y 2023. La copia de la S.I. 38311-2018 (folio 10), demuestra que “la Administrada solicitó compraventa directa de “el predio” relacionado con el Expediente 330-2015/SBNSDDI, pero no acredita la posesión de “el predio”;

En consecuencia, los documentos citados no contienen prueba alguna respecto al ejercicio de la posesión antes del 25 de noviembre de 2010, resultando medios probatorios impertinentes para el demostrar el hecho sujeto a prueba, como lo exigen los literales b), c) y d) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de “el Reglamento”, en donde exige que el instrumento acredite la posesión de “el predio”;

19.2. Carta 169-2018-MPH-TAIP del 25 de junio de 2018 (folio 14): Sólo se refiere a la respuesta otorgada por la Municipalidad Provincial de Huarney por la emisión de una copia fedateada solicitada por “la Administrada respecto al Expediente 201808026, iniciado por ella. No demuestra la posesión de acuerdo a los literales b), c) y d) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de “el Reglamento”, en donde exige que el instrumento acredite la posesión de “el predio”;

19.3. Informe 451-2018-MPH/GGT del 8 de mayo de 2018 (folio 15): Es un documento interno de la Municipalidad Provincial de Huarney, destinado a

brindar atención a solicitud de información presentada por “la SDDI”, respecto a la existencia de documentos presentados por “la Administrada”. No demuestra la posesión de acuerdo a los literales b), c) y d) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de “el Reglamento”, en donde exige que el instrumento acredite la posesión de “el predio”;

- 19.4. Informe 689-2018-MPH-GGT-SGFPHU del 3 de mayo de 2018 (folio 16):** Señala que existe Certificación Posesoria en Terrenos Eriazos 008-2015-MPH-GGT del 11 de septiembre de 2015 (folio 41) en respuesta al pedido de “la SDDI”. Por tanto, sólo confirma la autenticidad de un documento, mas no es medio probatorio de posesión, de acuerdo a los literales b), c) y d) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de “el Reglamento”, en donde exige que el instrumento acredite la posesión de “el predio”;
- 19.5. Recibo de ingreso por copia fedateada (folio 17):** Acredita que “la Administrada” pagó por copia fedateada de la Carta 169-2018-MPH-TAIP del 25 de junio de 2018 (folio 14), a la cual, ya se evaluó. No es medio probatorio de posesión, de acuerdo a los literales b), c) y d) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de “el Reglamento”, en donde exige que el instrumento acredite la posesión de “el predio”;
- 19.6. Carta 157-2018-MPH-TAIP del 14 de junio de 2018 (folios 18):** La Municipalidad Provincial de Huarmey envió copia fedateada del Oficio 118-2018-MPH/GM del 9 de mayo de 2018 (folio 19), en el cual, dicha Municipalidad remitió a “la SDDI” copia fedateada del Informe 451-2018-MPH/GGT del 8 de mayo de 2018 (folio 15), el cual, fue sujeto de evaluación. La Carta citada no demuestra la posesión de acuerdo a los literales b), c) y d) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de “el Reglamento”, en donde exige que el instrumento acredite la posesión de “el predio”;
- 19.7. Oficio 118-2018-MPH/GM del 9 de mayo de 2018 (folio 19):** La Municipalidad Provincial de Huarmey remitió a “la SDDI” copia fedateada del Informe 451-2018-MPH/GGT del 8 de mayo de 2018 (folio 15). El Oficio no demuestra la posesión de acuerdo a los literales b), c) y d) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de “el Reglamento”, en donde exige que el instrumento acredite la posesión de “el predio”;
- 19.8. Recibo de ingreso sin fecha (folio 20), por pago de copia fedateada:** No demuestra la posesión de “el predio”, de acuerdo a los literales b), c) y d) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de “el Reglamento”, en donde exige que el instrumento acredite la posesión de “el predio”;
- 19.9. Escrito del 21 de diciembre de 2016 (S.I. 35315-2016, a folio 22):** Solicitud de “la Administrada” presentada a “la SDDI” para que se subsanen las observaciones advertidas. Adjunta las copias fedateadas de las

declaraciones juradas de impuesto predial de 2016 (HR y PR, a folios 23 y 24); recibos de pago del 2015, 2016 y 2019 (129611, 148507, 163038, 163039, 163312, 203164, 203163, a folios 26 a 32); declaración jurada del 2019 (folio 30); otros recibos de pago cancelados el 21 de abril de 2023 (folios 33 a 35). Estos documentos fueron pagados el 21 de abril de 2023, que es una fecha posterior al 25 de noviembre de 2010, y tienen la calidad de regularización de pagos de impuesto predial, incumpliendo el requisito exigido en el literal a) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de “el Reglamento”, el cual dispone que dichos pagos deben corresponder con los años de posesión de “el predio”;

- 19.10. Escrito presentado el 1 de abril de 2016 (S.I. 07855-2016)**: Se trata de un escrito en donde adjunta diversos planos y documentos, por lo cual, no demuestra la posesión de “el predio”, según exigen los literales b), c) y d) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de “el Reglamento”, en donde exige que el instrumento acredite la posesión de “el predio”;
- 19.11. Escrito presentado el 22 de marzo de 2016, a la Municipalidad Provincial de Huarney para inscripción de “el predio” (folio 38)**: No demuestra la posesión de “el predio”, porque se trata de un pedido de “la Administrada”, por lo cual, incumple los literales b), c) y d) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de “el Reglamento”, en donde exige que el instrumento acredite la posesión de “el predio”;
- 19.12. Resolución Gerencial 437-2015-MPM/GGI del 11 de septiembre de 2015 (folio 39)**: Declaró procedente la certificación posesoria a favor de “la Administrada” respecto al predio denominado “Sánchez” de 93 009,00 m². Esta Resolución es posterior al 25 de noviembre de 2010, por lo cual, incumple lo señalado en los literales b), c) y d) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de “el Reglamento”, en donde exige que el instrumento acredite la posesión de “el predio”, antes de aquella fecha;
- 19.13. Certificación posesoria en terrenos eriazos 008-2015-MPH-GGT del 11 de septiembre de 2015, emitida por la Municipalidad Provincial de Huarney (folio 41)**: Recae en el predio denominado “Sánchez” de 93 009,00 m². Es posterior al 25 de noviembre de 2010, por lo cual, incumple lo señalado en los literales b), c) y d) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de “el Reglamento”, en donde exige que el instrumento acredite la posesión de “el predio”, antes de aquella fecha;
- 19.14. Carta 111-2016-MPH/GGT del 22 de marzo de 2016, emitida por la Municipalidad Provincial de Huarney (folio 42)**: El documento es una respuesta a una solicitud de información sobre certificado de parámetros urbanísticos, pero que no se brindó ya que “el predio” es eriazos y fuera del área urbana. Es posterior al 25 de noviembre de 2010, por lo cual, incumple

lo señalado en los literales b), c) y d) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de “el Reglamento”, en donde exige que el instrumento acredite la posesión de “el predio”, antes de aquella fecha;

- 19.15.** Solicitud de modificación posesionaria presentada por “la Administrada” ante la Municipalidad Provincia de Huarney, el 2 de mayo de 2015 (folio 43): Consiste en una solicitud de pronunciamiento de entidad pública. No demuestra la posesión de “el predio”, de acuerdo a los literales b), c) y d) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de “el Reglamento”, en donde exige que el instrumento acredite la posesión de “el predio”;
- 19.16.** Búsqueda catastral del 4 de marzo de 2016, emitido por la Zona Registral VII-Sede Huaraz (folio 44): Es posterior al 25 de noviembre de 2010, por lo cual, incumple lo señalado en los literales b), c) y d) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de “el Reglamento”, no acreditándose la posesión;
- 19.17.** Resolución Gerencial 223-2015-MPH/GGT del 4 de mayo de 2025, emitida por la Municipalidad Provincial de Huarney (folio 45): Este documento es posterior al 25 de noviembre de 2010, por lo cual, incumple lo señalado en los literales b), c) y d) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de “el Reglamento”, no acreditándose la posesión;
- 19.18.** Certificación Posesoria en Terrenos Eriazos 007-2015-MPH-GGT del 4 de mayo de 2015 (folio 47) y solicitud de certificación del 9 de febrero de 2015 (folio 48): La certificación y su solicitud de origen son posteriores al 25 de noviembre de 2010, por lo cual, incumplen lo señalado en los literales b), c) y d) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de “el Reglamento”, no acreditándose la posesión anterior a dicha fecha;
- 19.19.** Escritos del 5 de junio de 2014 y (S.I. 11840-2014, a folio 50) y 18 de mayo de 2018 (S.I. 11382-2028, a folio 53): Estos documentos son posteriores al 25 de noviembre de 2010, por lo cual, incumplen lo señalado en los literales b), c) y d) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de “el Reglamento”, no acreditándose la posesión;
- 19.20.** Certificado de posesión emitido por Teniente Gobernador del Cercado de Huarney a favor de “la Administrada” respecto al predio denominado “Sánchez” de 98 245 3114 m² (folio 51): Si bien es cierto, que este documento es anterior al 25 de noviembre de 2010; sin embargo, debe tenerse en consideración que fue emitido por Teniente Gobernador como autoridad política. Debe indicarse que conforme al artículo 111 del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo 370, Ley Orgánica del Ministerio Interior, aprobado por Decreto Supremo 003-2004-IN, publicado el 5 de marzo de 2004 y el Decreto Legislativo 1140, que creó la Oficina Nacional del Gobierno Interior, ambos vigentes al momento de emitirse dicha Constancia, no se evidencia que los Gobernadores Políticos tengan facultades para emitir constancias de posesión. Asimismo, esta información

fue corroborada mediante el Oficio 961-2015-ONAGI-DGAP emitido por la Dirección de Otorgamiento de Garantías de la Dirección General de Autoridades Políticas de la Oficina de Gobierno Interior, presentado el 7 de abril de 2015 (S.I. 07723-2015), en donde señaló que no se estableció en ninguna de las funciones generales de las autoridades políticas, emitir constancias o certificados de posesión. En ese sentido, el citado Certificado incumple con lo exigido por el literal d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento”;

19.21. Búsqueda catastral 2014-56-138 del 28 de marzo de 2014, emitido por Zona Registral VII-Sede Huaraz (folio 54) y gráfico de superposición (folio 55); memoria descriptiva y plano perimétrico del 8 de noviembre de 2013 (folio 56 y 58): Estos documentos son posteriores al 25 de noviembre de 2010, por lo cual, incumplen lo señalado en los literales b), c) y d) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de “el Reglamento”, no acreditándose la posesión;

19.22. Partida 11004336 del Registro de Predios Rurales de la Oficina Registral Chimbote de la Zona Registral VII-Chimbote (folio 59 a 70): Este documento demuestra que el Estado es propietario del predio inscrito en esa partida, en mérito de la Resolución 141-2006/SBN-GO-JAR del 26 de octubre de 2016, por lo cual, no demuestra algún derecho a favor de la antigüedad de la posesión de “la Administrada”. En ese sentido, incumple lo señalado en los literales b), c) y d) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de “el Reglamento”, no acreditándose la posesión;

19.23. Acta de constatación judicial del 28 de mayo de 2014 (folio 71): Este documento es posterior al 25 de noviembre de 2010, por lo cual, incumple lo señalado en los literales b), c) y d) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de “el Reglamento”, no acreditándose la posesión;

19.24. Acta de constatación judicial del 28 de mayo de 2009 (folio 76): Este documento si bien es cierto, es anterior al 25 de noviembre de 2010; sin embargo, se refiere a un predio erizado sin extensión definida y a una vivienda de esteras sobre la orilla de la carretera, lo cual no resulta coherente con las imágenes de Google Earth del 18 de agosto de 2004 y 24 de diciembre de 2023, que están en el Informe Preliminar 01204-2024/SBN-DGPE-SDDI del 8 de noviembre de 2024 (folio 79), en donde se presenta a “el predio” como vacío. Dicho aplicativo tecnológico es utilizado como medio de prueba de acuerdo a lo dispuesto en la octava disposición complementaria final de “el Reglamento”;

Por lo expuesto, incumple lo señalado en el literal c) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de “el Reglamento”, no acreditándose la posesión;

19.25. Fotografías respecto a ocupación de “el predio” (folios 115 a 129): Las fotografías carecen de fecha que permitan determinar si corresponden a un

período anterior al 25 de noviembre de 2010, por lo cual, no acreditan la posesión antes de dicha fecha;

20. Que, en consecuencia, “la Administrada” no acredita encontrarse en posesión de “el predio”, porque los documentos presentados son posteriores al 25 de noviembre de 2010 o no reúnen las formalidades de competencia exigidas por las normas que rigen sus funciones; y el Acta de constatación judicial del 28 de mayo de 2009 (folio 76), no indica la extensión de “el predio”; así como las fotografías adjuntas carecen de fecha que demuestre junto con otros elementos de prueba, la posesión indicada;

Acerca de la obligación de comunicar previamente a “la Administrada”, para realizar la inspección técnica y su veracidad

21. Argumento que obra en el numeral 6.2): “La Administrada” indica que existe vulneración al debido procedimiento administrativo, porque la evaluación técnica resulta unilateral y arbitraria al no haber sido comunicado la diligencia técnica a “la Administrada”, infringiéndose el principio de legalidad, razonabilidad; buena fe procedimental; verdad material; y de participación (subnumerales 5 a 2.7 de los numerales II y III);

22. Que, el numeral 6.4)¹⁰ de “la Directiva” dispone que “la SDDI” efectúa la inspección del predio a efectos de verificar su estado físico, las edificaciones y demás características físicas relevantes, e identifica y verifica la existencia de poseedores (ocupantes). Asimismo, de corresponder, efectúa el levantamiento catastral para obtener la exacta ubicación, área y linderos del predio, y la monumentación de hito; así como verifica si el administrado cumple con la causal de compraventa invocada, y si, como resultado de la inspección, se advierte que cumple en forma parcial con la causal invocada, se le requiere dentro del plazo de siete (7) días reformule su pedido y reduzca el área, bajo apercibimiento de improcedencia de la solicitud;

23. Que, por otro lado, la compraventa por subasta pública requiere un informe técnico legal que sustente la aprobación de dicha modalidad, por lo cual, requiere fotografías del predio a subastar, según el numeral 6.6) de la Directiva DIR-00006-2021/SBN “Disposiciones para la compraventa por subasta pública de predios estatales”, aprobada con Resolución 0121-2021/SBN del 14 de diciembre de 2021 modificada con Resolución 0006-2025/SBN del 21 de enero de 2025;

¹⁰ Directiva DIR-00002-2022/SBN “Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales”, aprobada por Resolución 0002-2022/SBN del 5 de enero de 2022 y modificada por Resolución 0059-2022/SBN del 15 de agosto de 2023, publicada el 7 de enero de 2022 en el diario oficial “El Peruano”.

“6.5 Inspección del predio 6.5.1 La SDDI o la que haga sus veces efectúa la inspección del predio a efectos de verificar su estado físico, las edificaciones y demás características físicas relevantes, e identifica y verifica la existencia de poseedores (ocupantes). Asimismo, de corresponder, efectúa el levantamiento catastral para obtener la exacta ubicación, área y linderos del predio, y la monumentación de hitos. 6.5.2 Adicionalmente, se verifica si el/la administrado(a) cumple con la causal de compraventa directa invocada. 6.5.3 Si como resultado de la inspección del predio se verifica que el/la administrado(a) cumple parcialmente con la causal de compraventa directa invocada, se le requiere para que dentro del plazo de siete (07) días reformule su pedido y reduzca el área solicitada, bajo apercibimiento de declarar la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento”.

24. Que, “la Administrada” indica que habría presunta vulneración al debido procedimiento administrativo, porque la evaluación técnica resulta unilateral y arbitraria al no haber sido comunicado la diligencia técnica a “la Administrada”, infringiéndose el principio de legalidad, razonabilidad; buena fe procedimental; verdad material; y de participación;

25. Que, de lo expuesto, se advierte que “la SDDI” señaló que “el predio” se superpone en forma parcial con dos (2) predios denominados “Parcela 10” (57,90% de “el predio”) y “Parcela 11” (7,31% de “el predio”), los cuales fueron incluidos en un proceso de compraventa por subasta pública, que es un procedimiento de oficio al interior de “la SBN” y no intervienen terceros, por lo cual, se inspeccionaron y se emitieron las Fichas Técnicas 00082 y 00083-2023/SBN-DGPE-SDDI del 19 de mayo de 2023, en donde se indica que los predios se encuentran desocupados; así como se comunicó a la Subdirección de Supervisión (en adelante, “la SDS”) y a la Procuraduría Pública de “la SBN” para que realicen las acciones de su competencia; considerando que la “Parcela 10” y “Parcela 11”, tienen por titular al Estado, representado por “la SBN”, según las partidas 11004346 y 11041743 de la Oficina Registral de Casma, con CUS 3186 y 189755 (provisional);

26. Que, debe incidirse en la superposición parcial de “el predio” con los predios denominados “Parcela 10” (57,90%) y “Parcela 11” (7,31%), ya que “la Administrada” afirma estar en posesión total de “el predio”. Sin embargo, las Fichas Técnicas 00082 y 00083-2023/SBN-DGPE-SDDI del 19 de mayo de 2023 no corresponden al procedimiento de “la Administrada”, sino a otro iniciado de oficio por “la SBN” y tampoco han recaído en la totalidad de “el predio”. Por este motivo, no se evidencia que “la Administrada” haya estado en posesión de las áreas inspeccionadas en 2023, superpuestas con “el predio”; las cuales constituyen más del 50% de “el predio” que solicita;

27. Que, en consecuencia, “la Administrada” no acredita encontrarse en posesión de “el predio”, conforme se advierte en las imágenes de Google Earth del 18 de agosto de 2004 y 24 de diciembre de 2023, que están en el Informe Preliminar 01204-2024/SBN-DGPE-SDDI del 8 de noviembre de 2024 (folio 79), resultado que se obtuvo en aplicación de la octava disposición complementaria final de “el Reglamento”; más aún cuando la información proporcionada por “la Administrada” no demuestra jurídica ni técnicamente la posesión de “el predio” dentro del área requerida y antes del 25 de noviembre de 2010; por lo cual, “la SDDI” no podría proseguir con la etapa de inspección dentro del procedimiento de compraventa directa;

28. Que, además, la imagen satelital del 24 de diciembre de 2023, revela elementos fuera del ámbito solicitado, los cuales no se evidencian en la imagen del 18 de agosto de 2004; pero que, en ambas fechas, no se evidencia posesión dentro del ámbito de “el predio”;

29. 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 **ELIZABETH LOLA SÁNCHEZ MINAYA**, contra la Resolución 1671-2024/SBN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre de 2024; conforme a los argumentos expuestos en la presente Resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

ARTÍCULO 2.- CONFIRMAR la Resolución 1671-2024/SBN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre de 2024.

ARTÍCULO 3.- DISPONER que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario prosiga con el seguimiento de los predios denominados “Parcela 10” y “Parcela 11”.

ARTÍCULO 4.- NOTIFICAR la presente Resolución conforme a Ley y **DISPONER** que la presente Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, comuníquese y publíquese

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

INFORME N° 00045-2025/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 interpuesto por Elizabeth Lola Sánchez Minaya

REFERENCIA : a) Memorándum 00066-2025/SBN-DGPE-SDDI
b) S.I. 00317-2025
c) Expediente 553-2024/SBNSDDI

FECHA : San Isidro, 24 de enero de 2025

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia b), 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 interpuesto por la administrada **ELIZABETH LOLA SÁNCHEZ MINAYA**, contra la Resolución 1671-2024/SBN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre de 2024, que declaró improcedente la **COMPRAVENTA DIRECTA** del predio de 93 009,00 m², que recae en forma parcial sobre los ámbitos inscritos a favor del Estado peruano en las partidas registrales 11004346; 11041743 y 11042260 de la Oficina Registral de Casma, con CUS 3186; 189755 (provisional) y 194833 (provisional); así como la partida registral 11034406 de la Oficina Registral de Huaraz, con CUS 141513 (en adelante, "el predio").

I. ANTECEDENTE:

A través del Memorándum 00066-2025/SBN-DGPE-SDDI del 9 de enero de 2025, "la SDDI" remitió el Expediente 553-2024/SBNSDDI que contiene el escrito presentado el 6 de enero de 2025 (S.I. 00317-2025) por la administrada **ELIZABETH LOLA SÁNCHEZ MINAYA** (en adelante, "la Administrada"), contra la Resolución 1671-2024/SBN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre de 2024, que declaró improcedente la compraventa directa de "el predio" (en adelante, "la Resolución impugnada"), para que sea resuelto en grado de apelación por "la DGPE".

II. ANÁLISIS:

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

- 2.1. Mediante escrito presentado el 6 de enero de 2025 (S.I. 00317-2025), "la Administrada" indica en su recurso de apelación, que se revoque "la Resolución impugnada" porque considera que cumple con los requisitos establecidos en la Directiva DIR-00002-2022/SBN "Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales", aprobada por Resolución 0002-2022/SBN del 5 de enero de 2022 y modificada por Resolución 0059-2022/SBN del 15 de agosto de 2023 (en adelante, "la Directiva"); y por tanto procedente. Adjunta: Fotografías respecto a ocupación de "el predio" (folios 115 a 129).



2.2. El escrito presentado el 6 de enero de 2025 (S.I. 00317-2025), por "la Administrada" contiene fundamentos de hecho y de derecho (subnumerales 1 al 6 del numeral primero y subnumerales 2.1 a 2.7 del numeral segundo), en los cuales, cuestiona "la Resolución impugnada", indicando lo siguiente:

2.2.1. Indica que "la Resolución impugnada" no ha considerado que "el predio" se encuentra totalmente delimitado con palos y elementos de demarcación, conforme los documentos que han adjuntado en el Expediente, por lo cual, brinda protección y seguridad a la posesión de "el predio", al existir vivienda; lo cual demuestra su posesión pacífica, continua y pública como propietario desde antes del 25 de noviembre de 2010, según los actos de posesión y documentos públicos de la Municipalidad Provincial de Huarney (numerales 3 a 4 del numeral II);

2.2.2. Señala que existe vulneración al debido procedimiento administrativo, porque la evaluación técnica resulta unilateral y arbitraria al no haber comunicado la diligencia técnica a "la Administrada", infringiéndose el principio de legalidad, razonabilidad; buena fe procedimental; verdad material; y de participación (subnumerales 5 a 2.7 de los numerales II y III).

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.

2.3.2. 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.

Legitimidad

2.3.3. 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.

2.3.4. Mediante escrito presentado el 22 de julio de 2024 (S.I. 20666-2024, a folio 1), "la Administrada" solicita la compraventa directa de "el predio", por lo cual, se acredita su legitimación para cuestionar a "la Resolución impugnada".



Plazo

- 2.3.5. Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la LPAG”, concordado con el numeral 145.1) del artículo 145 del “TUO de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, entendiéndose como quince (15) días hábiles;
- 2.3.6. 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 Resolución 1671-2024/SBN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre de 2024; según lo previsto en el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la LPAG”; se advierte que “la Administrada” no ha sido notificada formalmente, pero sí tuvo conocimiento oportuno del contenido y alcance de “la Resolución impugnada”, por lo cual, se evidencia que se efectuó el saneamiento de la notificación defectuosa, de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 27.2) del artículo 27 del “TUO de la LPAG”; ya que interpuso recurso de apelación, considerándose a “la Administrada” como notificada;
- 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” es válida y eficaz respecto a la correcta evaluación de los documentos presentados por “la Administrada” para demostrar su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010?

¿“La SDDI” debía comunicar previamente a “la Administrada”, para realizar la inspección técnica?

Descripción de los hechos

- 2.6. “La SDDI” tuvo a su cargo la evaluación de la solicitud de compraventa directa presentada por “la Administrada” mediante escrito presentado el 22 de julio de 2024 (S.I. 20666-2024, a folio 1), “la Administrada” solicitó la compraventa directa de “el predio”, en donde solicita la compraventa directa de “el predio”, adjuntando documentos para sustentar la antigüedad de la posesión, indicando la causal prevista en el numeral 222.3) del artículo 222 de “el Reglamento”.
- 2.7. Lo expuesto originó que “la SDDI” emitiera el Informe Preliminar 01204-2024/SBN-DGPE-SDDI del 8 de noviembre de 2024 (folio 74) e Informe Preliminar 01270-2024/SBN-DGPE-SDDI del 3 diciembre de 2024 (folio 92), en donde concluyó que “el predio” recae en forma parcial sobre cuatro (4) predios de mayor extensión inscritos a favor del Estado en las partidas registrales 11004346; 11041743 y 11042260 de la Oficina Registral de Casma, con CUS 3186; 189755 (provisional) y 194833 (provisional); así como la partida registral



11034406 de la Oficina Registral de Huaraz, con CUS 141513; así como se superpone con la Parcela 11 con área de 6 801,12 m² (en 7,31%) y con la Parcela 10 en 53 847,86 m² (57,90%), las cuales aprobados para venta por subasta pública, a lo cual agregó que las Fichas Técnicas 00082 00083-2023/SBN-DGPE-SDDI ambas del 19 de mayo de 2023 (folios 102 vuelta a 107), indicaron que las Parcelas 10 y 11 se encontraban desocupadas.

- 2.8.** Luego, “la SDDI” emitió el Informe de Brigada 00829-2024/SBN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre de 2024 (folio 94) e Informe Técnico Legal 1734-2024/SBN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre de 2024 (folio 97), los cuales concluyeron que “la Administrada” no acreditó el cumplimiento de los requisitos previstos en el numeral 222.3) del artículo 222 de “el Reglamento”, por cuanto “el predio” debía estar delimitado y destinado en su mayor parte a fines recreacionales, habitacionales, comerciales, industriales, educativos u otros, ya que las Parcelas 10 y 11, que forman el 7,31% y 57,90 % de “el predio” se encontraban desocupadas; en consecuencia, debía declararse la improcedencia, tal como sucedió en “la Resolución impugnada”, que recogió dichas conclusiones;

Marco normativo aplicable al presente caso

- 2.9.** El numeral 222.3)¹, artículo 222 de “el Reglamento”, vigente y el inciso 3, numeral 5.6² de la Directiva DIR-00002-2022/SBN “Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales”, aprobada con Resolución 0002-2022/SBN del 5 de enero de 2022 y modificada con Resolución 0059-2022/SBN del 15 de agosto de 2022 (en adelante, “la Directiva”); establecen los requisitos para acceder a la venta directa. Se indican los siguientes: **1)** Que “el predio” se encuentre delimitado; **2)** que esté destinado en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y **3)** que el solicitante acredite ejercer la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal” y **4)** que no se encuentre comprendido dentro otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
- 2.10.** Los numerales 223.1)³ y 223.2)⁴ del artículo 223 de “el Reglamento” disponen los requisitos que deben concurrir para acreditar las causales para la compraventa directa.

¹ **“Artículo 222.- Causales para la compraventa directa**

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

(...).

3. *Posesión consolidada:* Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

(...).”

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

La compraventa directa de predios estatales de dominio privado solamente procede ante las causales previstas en el artículo 222 del Reglamento, que son las siguientes:

(...).

3. *Posesión consolidada:* Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales, actividades agropecuarias que no se encuentren dentro de los supuestos de formalización y/o titulación del régimen legal agrario, u otros; y, el/la solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; asimismo, el hecho 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 debe permitir la identificación física del predio.

(...).”

³ **“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



- 2.11. Los requisitos para admitir la evaluación de una solicitud de compraventa directa están previstos en los artículos 100 y 223 de "el Reglamento", así como en los numerales 6.1) y 6.2) de la Directiva DIR-00002-2022/SBN "Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales", aprobada por Resolución 0002-2022/SBN del 5 de enero de 2022 y modificada por Resolución 0059-2022/SBN del 15 de agosto de 2023 (en adelante, "la Directiva").

Respecto a los argumentos de "la Administrada"

Acerca del cumplimiento de los requisitos para la procedencia de la compraventa directa y la validez de "la Resolución impugnada"

- 2.12. Argumento que obra en el numeral 6.1): "La Administrada" indica que "la Resolución impugnada" no ha considerado que "el predio" se encuentra totalmente delimitado con palos y elementos de demarcación, conforme los documentos que han adjuntado en el Expediente, por lo cual, brinda protección y seguridad a la posesión de "el predio", al existir vivienda; lo cual demuestra su posesión pacífica, continua y pública como propietario desde antes del 25 de noviembre de 2010, según los actos de posesión y documentos públicos de la Municipalidad Provincial de Huarney (numerales 3 a 4 del numeral II).
- 2.13. Al respecto, debe tenerse presente que el numeral 222.3), artículo 222 de "el Reglamento", vigente y el inciso 3, numeral 5.6 de "la Directiva" indican que los requisitos para acceder a la venta directa son los siguientes: **1)** Que "el predio" se encuentre delimitado; **2)** que esté destinado en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y **3)** que el solicitante acredite ejercer la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal" y **4)** que no se encuentre comprendido dentro otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
- 2.14. "La Administrada" señala que ha cumplido con todos los requisitos, pero "la Resolución impugnada" no ha considerado que "el predio" se encuentra totalmente delimitado con palos y elementos de demarcación, por lo cual, brinda protección y seguridad a la posesión de "el predio"; lo cual demuestra su posesión pacífica, continua y pública como propietario desde antes del 25 de

⁴ "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.

d) 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 compraventa directa.

4. Para los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, para acreditar que el predio no se encuentra bajo otro régimen de venta regulado por normas de competencia de otras entidades se debe adjuntar documento emitido por la entidad competente que precise que no se encuentra bajo su competencia.

(...)"



noviembre de 2010, según los actos de posesión y documentos públicos de la Municipalidad Provincial de Huarmey.

- 2.15.** Mediante escrito presentado el 22 de julio de 2024 (S.I. 20666-2024, a folio 1), "la Administrada" solicitó la compraventa directa de "el predio", en donde solicita la compraventa directa de "el predio", adjuntando documentos para sustentar la antigüedad de la posesión, indicando la causal prevista en el numeral 222.3) del artículo 222 de "el Reglamento"; que son los siguientes:

2.15.1. Oficio 3025-2023/SBN-GG-UTD del 20 de noviembre de 2023 (folio 6); cargos de las S.I. 32427-2023 (folio 7); S.I. 30929-2023 (folio 8); copia de la S.I. 38311-2018 (folio 10): El Oficio se refiere a una atención de una solicitud de devolución de documentos presentados por "la Administrada", y los cargos, sólo acreditan la presentación de documentos a "la SBN" los años 2018 y 2023. La copia de la S.I. 38311-2018 (folio 10), demuestra que "la Administrada solicitó compraventa directa de "el predio" relacionado con el Expediente 330-2015/SBNSDDI, pero no acredita la posesión de "el predio".

En consecuencia, los documentos citados no contienen prueba alguna respecto al ejercicio de la posesión antes del 25 de noviembre de 2010, resultando medios probatorios impertinentes para el demostrar el hecho sujeto a prueba, como lo exigen los literales b), c) y d) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de "el Reglamento", en donde exige que el instrumento acredite la posesión de "el predio".

2.15.2. Carta 169-2018-MPH-TAIP del 25 de junio de 2018 (folio 14): Sólo se refiere a la respuesta otorgada por la Municipalidad Provincial de Huarmey por la emisión de una copia fedateada solicitada por "la Administrada" respecto al Expediente 201808026, iniciado por ella. No demuestra la posesión de acuerdo a los literales b), c) y d) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de "el Reglamento", en donde exige que el instrumento acredite la posesión de "el predio".

2.15.3. Informe 451-2018-MPH/GGT del 8 de mayo de 2018 (folio 15): Es un documento interno de la Municipalidad Provincial de Huarmey, destinado a brindar atención a solicitud de información presentada por "la SDDI", respecto a la existencia de documentos presentados por "la Administrada". No demuestra la posesión de acuerdo a los literales b), c) y d) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de "el Reglamento", en donde exige que el instrumento acredite la posesión de "el predio".

2.15.4. Informe 689-2018-MPH-GGT-SGFPHU del 3 de mayo de 2018 (folio 16): Señala que existe Certificación Posesoria en Terrenos Eriazos 008-2015-MPH-GGT del 11 de septiembre de 2015 (folio 41) en respuesta al pedido de "la SDDI". Por tanto, sólo confirma la autenticidad de un documento, mas no es medio probatorio de posesión, de acuerdo a los literales b), c) y d) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de "el Reglamento", en donde exige que el instrumento acredite la posesión de "el predio".

2.15.5. Recibo de ingreso por copia fedateada (folio 17): Acredita que "la Administrada" pagó por copia fedateada de la Carta 169-2018-MPH-TAIP del 25 de junio de 2018 (folio 14), a la cual, ya se evaluó. No es medio probatorio de posesión, de acuerdo a los literales b), c) y d) del

inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de "el Reglamento", en donde exige que el instrumento acredite la posesión de "el predio".

- 2.15.6. Carta 157-2018-MPH-TAIP del 14 de junio de 2018 (folios 18): La Municipalidad Provincial de Huarney envió copia fedateada del Oficio 118-2018-MPH/GM del 9 de mayo de 2018 (folio 19), en el cual, dicha Municipalidad remitió a "la SDDI" copia fedateada del Informe 451-2018-MPH/GGT del 8 de mayo de 2018 (folio 15), el cual, fue sujeto de evaluación. La Carta citada no demuestra la posesión de acuerdo a los literales b), c) y d) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de "el Reglamento", en donde exige que el instrumento acredite la posesión de "el predio".
- 2.15.7. Oficio 118-2018-MPH/GM del 9 de mayo de 2018 (folio 19): La Municipalidad Provincial de Huarney remitió a "la SDDI" copia fedateada del Informe 451-2018-MPH/GGT del 8 de mayo de 2018 (folio 15). El Oficio no demuestra la posesión de acuerdo a los literales b), c) y d) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de "el Reglamento", en donde exige que el instrumento acredite la posesión de "el predio".
- 2.15.8. Recibo de ingreso sin fecha (folio 20), por pago de copia fedateada: No demuestra la posesión de "el predio", de acuerdo a los literales b), c) y d) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de "el Reglamento", en donde exige que el instrumento acredite la posesión de "el predio".
- 2.15.9. Escrito del 21 de diciembre de 2016 (S.I. 35315-2016, a folio 22): Solicitud de "la Administrada" presentada a "la SDDI" para que se subsanen las observaciones advertidas. Adjunta las copias fedateadas de las declaraciones juradas de impuesto predial de 2016 (HR y PR, a folios 23 y 24); recibos de pago del 2015, 2016 y 2019 (129611, 148507, 163038, 163039, 163312, 203164, 203163, a folios 26 a 32); declaración jurada del 2019 (folio 30); otros recibos de pago cancelados el 21 de abril de 2023 (folios 33 a 35). Estos documentos fueron pagados el 21 de abril de 2023, que es una fecha posterior al 25 de noviembre de 2010, y tienen la calidad de regularización de pagos de impuesto predial, incumpliendo el requisito exigido en el literal a) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de "el Reglamento", el cual dispone que dichos pagos deben corresponder con los años de posesión de "el predio".
- 2.15.10. Escrito presentado el 1 de abril de 2016 (S.I. 07855-2016): Se trata de un escrito en donde adjunta diversos planos y documentos, por lo cual, no demuestra la posesión de "el predio", según exigen los literales b), c) y d) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de "el Reglamento", en donde exige que el instrumento acredite la posesión de "el predio".
- 2.15.11. Escrito presentado el 22 de marzo de 2016, a la Municipalidad Provincial de Huarney para inscripción de "el predio" (folio 38): No demuestra la posesión de "el predio", porque se trata de un pedido de "la Administrada", por lo cual, incumple los literales b), c) y d) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de "el Reglamento", en donde exige que el instrumento acredite la posesión de "el predio".
- 2.15.12. Resolución Gerencial 437-2015-MPM/GGI del 11 de septiembre de 2015 (folio 39): Declaró procedente la certificación posesoria a favor de "la Administrada" respecto al predio denominado "Sánchez" de 93



009,00 m². Esta Resolución es posterior al 25 de noviembre de 2010, por lo cual, incumple lo señalado en los literales b), c) y d) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de "el Reglamento", en donde exige que el instrumento acredite la posesión de "el predio", antes de aquella fecha.

- 2.15.13. Certificación posesoria en terrenos eriazos 008-2015-MPH-GGT del 11 de septiembre de 2015, emitida por la Municipalidad Provincial de Huarmey (folio 41): Recae en el predio denominado "Sánchez" de 93 009,00 m². Es posterior al 25 de noviembre de 2010, por lo cual, incumple lo señalado en los literales b), c) y d) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de "el Reglamento", en donde exige que el instrumento acredite la posesión de "el predio", antes de aquella fecha.
- 2.15.14. Carta 111-2016-MPH/GGT del 22 de marzo de 2016, emitida por la Municipalidad Provincial de Huarmey (folio 42): El documento es una respuesta a una solicitud de información sobre certificado de parámetros urbanísticos, pero que no se brindó ya que "el predio" es eriazo y fuera del área urbana. Es posterior al 25 de noviembre de 2010, por lo cual, incumple lo señalado en los literales b), c) y d) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de "el Reglamento", en donde exige que el instrumento acredite la posesión de "el predio", antes de aquella fecha.
- 2.15.15. Solicitud de modificación posesionaria presentada por "la Administrada" ante la Municipalidad Provincia de Huarmey, el 2 de mayo de 2015 (folio 43): Consiste en una solicitud de pronunciamiento de entidad pública. No demuestra la posesión de "el predio", de acuerdo a los literales b), c) y d) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de "el Reglamento", en donde exige que el instrumento acredite la posesión de "el predio".
- 2.15.16. Búsqueda catastral del 4 de marzo de 2016, emitido por la Zona Registral VII-Sede Huaraz (folio 44): Es posterior al 25 de noviembre de 2010, por lo cual, incumple lo señalado en los literales b), c) y d) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de "el Reglamento", no acreditándose la posesión.
- 2.15.17. Resolución Gerencial 223-2015-MPH/GGT del 4 de mayo de 2025, emitida por la Municipalidad Provincial de Huarmey (folio 45): Este documento es posterior al 25 de noviembre de 2010, por lo cual, incumple lo señalado en los literales b), c) y d) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de "el Reglamento", no acreditándose la posesión.
- 2.15.18. Certificación Posesoria en Terrenos Eriazos 007-2015-MPH-GGT del 4 de mayo de 2015 (folio 47) y solicitud de certificación del 9 de febrero de 2015 (folio 48): La certificación y su solicitud de origen son posteriores al 25 de noviembre de 2010, por lo cual, incumplen lo señalado en los literales b), c) y d) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de "el Reglamento", no acreditándose la posesión anterior a dicha fecha.



- 2.15.19. Escritos del 5 de junio de 2014 y (S.I. 11840-2014, a folio 50) y 18 de mayo de 2018 (S.I. 11382-2028, a folio 53): Estos documentos son posteriores al 25 de noviembre de 2010, por lo cual, incumplen lo señalado en los literales b), c) y d) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de "el Reglamento", no acreditándose la posesión.
- 2.15.20. Certificado de posesión emitido por Teniente Gobernador del Cercado de Huarney a favor de "la Administrada" respecto al predio denominado "Sánchez" de 98 245 3114 m² (folio 51): Si bien es cierto, que este documento es anterior al 25 de noviembre de 2010; sin embargo, debe tenerse en consideración que fue emitido por Teniente Gobernador como autoridad política. Debe indicarse que conforme al artículo 111 del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo 370, Ley Orgánica del Ministerio Interior, aprobado por Decreto Supremo 003-2004-IN, publicado el 5 de marzo de 2004 y el Decreto Legislativo 1140, que creó la Oficina Nacional del Gobierno Interior, ambos vigentes al momento de emitirse dicha Constancia, no se evidencia que los Gobernadores Políticos tengan facultades para emitir constancias de posesión. Asimismo, esta información fue corroborada mediante el Oficio 961-2015-ONAGI-DGAP emitido por la Dirección de Otorgamiento de Garantías de la Dirección General de Autoridades Políticas de la Oficina de Gobierno Interior, presentado el 7 de abril de 2015 (S.I. 07723-2015), en donde señaló que no se estableció en ninguna de las funciones generales de las autoridades políticas, emitir constancias o certificados de posesión. En ese sentido, el citado Certificado incumple con lo exigido por el literal d) del inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de "el Reglamento".
- 2.15.21. Búsqueda catastral 2014-56-138 del 28 de marzo de 2014, emitido por Zona Registral VII-Sede Huaraz (folio 54) y gráfico de superposición (folio 55); memoria descriptiva y plano perimétrico del 8 de noviembre de 2013 (folio 56 y 58): Estos documentos son posteriores al 25 de noviembre de 2010, por lo cual, incumplen lo señalado en los literales b), c) y d) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de "el Reglamento", no acreditándose la posesión.
- 2.15.22. Partida 11004336 del Registro de Predios Rurales de la Oficina Registral Chimbote de la Zona Registral VII-Chimbote (folio 59 a 70): Este documento demuestra que el Estado es propietario del predio inscrito en esa partida, en mérito de la Resolución 141-2006/SBN-GO-JAR del 26 de octubre de 2016, por lo cual, no demuestra algún derecho a favor de la antigüedad de la posesión de "la Administrada". En ese sentido, incumple lo señalado en los literales b), c) y d) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de "el Reglamento", no acreditándose la posesión.
- 2.15.23. Acta de constatación judicial del 28 de mayo de 2014 (folio 71): Este documento es posterior al 25 de noviembre de 2010, por lo cual, incumple lo señalado en los literales b), c) y d) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de "el Reglamento", no acreditándose la posesión.



2.15.24. Acta de constatación judicial del 28 de mayo de 2009 (folio 76): Este documento si bien es cierto, es anterior al 25 de noviembre de 2010; sin embargo, se refiere a un predio erizado sin extensión definida y a una vivienda de esteras sobre la orilla de la carretera, lo cual no resulta coherente con las imágenes de Google Earth del 18 de agosto de 2004 y 24 de diciembre de 2023, que están en el Informe Preliminar 01204-2024/SBN-DGPE-SDDI del 8 de noviembre de 2024 (folio 79), en donde se presenta a “el predio” como vacío. Dicho aplicativo tecnológico es utilizado como medio de prueba de acuerdo a lo dispuesto en la octava disposición complementaria final de “el Reglamento”. Por lo expuesto, incumple lo señalado en el literal c) del inciso 3) del numeral 223.2) del artículo 223 de “el Reglamento”, no acreditándose la posesión.

2.15.25. Fotografías respecto a ocupación de “el predio” (folios 115 a 129): Las fotografías carecen de fecha que permitan determinar si corresponden a un período anterior al 25 de noviembre de 2010, por lo cual, no acreditan la posesión antes de dicha fecha;

2.16. En consecuencia, “la Administrada” no acredita encontrarse en posesión de “el predio”, porque los documentos presentados son posteriores al 25 de noviembre de 2010 o no reúnen las formalidades de competencia exigidas por las normas que rigen sus funciones; y el Acta de constatación judicial del 28 de mayo de 2009 (folio 76), no indica la extensión de “el predio”; así como las fotografías adjuntas carecen de fecha que demuestre junto con otros elementos de prueba, la posesión indicada.

Acerca de la obligación de comunicar previamente a “la Administrada”, para realizar la inspección técnica y su veracidad

2.17. Argumento que obra en el numeral 2.2.1): “La Administrada” indica que existe vulneración al debido procedimiento administrativo, porque la evaluación técnica resulta unilateral y arbitraria al no haber sido comunicado la diligencia técnica a “la Administrada”, infringiéndose el principio de legalidad, razonabilidad; buena fe procedimental; verdad material; y de participación (subnumerales 5 a 2.7 de los numerales II y III).

2.18. El numeral 6.4)⁵ de “la Directiva” dispone que “la SDDI” efectúa la inspección del predio a efectos de verificar su estado físico, las edificaciones y demás características físicas relevantes, e identifica y verifica la existencia de poseedores (ocupantes). Asimismo, de corresponder, efectúa el levantamiento catastral para obtener la exacta ubicación, área y linderos del predio, y la monumentación de hito; así como verifica si el administrado cumple con la causal de compraventa invocada, y si, como resultado de la inspección, se advierte que cumple en forma parcial con la causal invocada, se le requiere dentro del plazo de siete (7) días reformule su pedido y reduzca el área, bajo apercibimiento de improcedencia de la solicitud.

⁵ Directiva DIR-00002-2022/SBN “Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales”, aprobada por Resolución 0002-2022/SBN del 5 de enero de 2022 y modificada por Resolución 0059-2022/SBN del 15 de agosto de 2023, publicada el 7 de enero de 2022 en el diario oficial “El Peruano”.

“6.5 Inspección del predio 6.5.1 La SDDI o la que haga sus veces efectúa la inspección del predio a efectos de verificar su estado físico, las edificaciones y demás características físicas relevantes, e identifica y verifica la existencia de poseedores (ocupantes). Asimismo, de corresponder, efectúa el levantamiento catastral para obtener la exacta ubicación, área y linderos del predio, y la monumentación de hitos. 6.5.2 Adicionalmente, se verifica si el/la administrado(a) cumple con la causal de compraventa directa invocada. 6.5.3 Si como resultado de la inspección del predio se verifica que el/la administrado(a) cumple parcialmente con la causal de compraventa directa invocada, se le requiere para que dentro del plazo de siete (07) días reformule su pedido y reduzca el área solicitada, bajo apercibimiento de declarar la



- 2.19.** Por otro lado, la compraventa por subasta pública requiere un informe técnico legal que sustente la aprobación de dicha modalidad, por lo cual, requiere fotografías del predio a subastar, según el numeral 6.6) de la Directiva DIR-00006-2021/SBN “Disposiciones para la compraventa por subasta pública de predios estatales”, aprobada con Resolución 0121-2021/SBN del 14 de diciembre de 2021 modificada con Resolución 0006-2025/SBN del 21 de enero de 2025.
- 2.20.** “La Administrada” indica que habría presunta vulneración al debido procedimiento administrativo, porque la evaluación técnica resulta unilateral y arbitraria al no haber sido comunicado la diligencia técnica a “la Administrada”, infringiéndose el principio de legalidad, razonabilidad; buena fe procedimental; verdad material; y de participación.
- 2.21.** De lo expuesto, se advierte que “la SDDI” señaló que “el predio” se superpone en forma parcial con dos (2) predios denominados “Parcela 10” (57,90% de “el predio”) y “Parcela 11” (7,31% de “el predio”), los cuales fueron incluidos en un proceso de compraventa por subasta pública, que es un procedimiento de oficio al interior de “la SBN” y no intervienen terceros, por lo cual, se inspeccionaron y se emitieron las Fichas Técnicas 00082 y 00083-2023/SBN-DGPE-SDDI del 19 de mayo de 2023, en donde se indica que los predios se encuentran desocupados; así como se comunicó a la Subdirección de Supervisión (en adelante, “la SDS”) y a la Procuraduría Pública de “la SBN” para que realicen las acciones de su competencia; considerando que la “Parcela 10” y “Parcela 11”, tienen por titular al Estado, representado por “la SBN”, según las partidas 11004346 y 11041743 de la Oficina Registral de Casma, con CUS 3186 y 189755 (provisional).
- 2.22.** Debe incidirse en la superposición parcial de “el predio” con los predios denominados “Parcela 10” (57,90%) y “Parcela 11” (7,31%), ya que “la Administrada” afirma estar en posesión total de “el predio”. Sin embargo, las Fichas Técnicas 00082 y 00083-2023/SBN-DGPE-SDDI del 19 de mayo de 2023 no corresponden al procedimiento de “la Administrada”, sino a otro iniciado de oficio por “la SBN” y tampoco han recaído en la totalidad de “el predio”. Por este motivo, no se evidencia que “la Administrada” haya estado en posesión de las áreas inspeccionadas en 2023, superpuestas con “el predio”; las cuales constituyen más del 50% de “el predio” que solicita.
- 2.23.** En consecuencia, “la Administrada” no acredita encontrarse en posesión de “el predio”, conforme se advierte en las imágenes de Google Earth del 18 de agosto de 2004 y 24 de diciembre de 2023, que están en el Informe Preliminar 01204-2024/SBN-DGPE-SDDI del 8 de noviembre de 2024 (folio 79), resultado que se obtuvo en aplicación de la octava disposición complementaria final de “el Reglamento”; más aún cuando la información proporcionada por “la Administrada” no demuestra jurídica ni técnicamente la posesión de “el predio” dentro del área requerida y antes del 25 de noviembre de 2010; por lo cual, “la SDDI” no podría proseguir con la etapa de inspección dentro del procedimiento de compraventa directa.
- 2.24.** Además, la imagen satelital del 24 de diciembre de 2023, revela elementos fuera del ámbito solicitado, los cuales no se evidencian en la imagen del 18 de agosto



de 2004; pero que, en ambas fechas, no se evidencia posesión dentro del ámbito de "el predio".

- 2.25. 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 **ELIZABETH LOLA SÁNCHEZ MINAYA**, contra la Resolución 1671-2024/SBN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre de 2024; conforme a los argumentos expuestos en la presente Resolución, dándose por agotada la vía administrativa.
- 3.2. **CONFIRMAR** la Resolución 1671-2024/SBN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre de 2024.
- 3.3. **DISPONER** que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario prosiga con el seguimiento de los predios denominados "Parcela 10" y "Parcela 11".

IV. **RECOMENDACIÓN:**

NOTIFICAR la 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).

Atentamente,

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

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. 15.2.2

