



RESOLUCIÓN N° 0134-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de enero del 2025

VISTO:

El Expediente N° 806-2024/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **MARÍA EMMA HAYDE PÉREZ CUNEO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA**, respecto de un área de 93.4398 Ha ubicada en el sector TomayCalla autopista Panamericana variante Pasamayo, en el distrito de Aucallama, Provincia de Huaral y departamento de Lima; (en adelante "el predio");

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el TUO de la Ley") y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento"); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que, en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA, establecen que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 05 de diciembre de 2024 (S.I. 35944-2024), **MARÍA EMMA HAYDE PÉREZ CUNEO** (en adelante "la Administrada"), solicita la venta directa de "el predio" señalando la causal 3) del artículo 222° de "el Reglamento", asimismo aducen ejercer la posesión del predio desde antes del 25 de noviembre del 2010 (foja 1). Para tal efecto, presenta los siguientes documentos: **a)** Memoria Descriptiva de fecha Agosto del 2018 • Plano Perimétrico de fecha Agosto del 2018, documentos técnicos firmados por el Ing. Civil Segundo Augusto Bravo Vidarte con CIP N° 47662 en Datum WGS84 -Zona 18 Sur; **b)** Resolución Sub Gerencial n° 224-2024-SGOPDT-GDUR-MPH de fecha 14.10.2024; **c)** Constancia de estar fuera del área de expansión Urbana n° 0011-2023-MPH-GDURSGEPT; **d)** La subgerencia de Estudios y Planeamiento Territorial de la Municipalidad Provincial de Huaral de fecha 01.08.2023; **e)** Copia del Impuesto predial (HR-PR-HLP) del año 2012,2023,2024; **f)** Copia de Estado de Cuenta del año 2013

al 2023; **g)** Resolución Gerencial n° 172-2022 GAT y R/MDA de fecha 26.12.2022; **h)** Minuta de Transferencia de Posesión del 29.11.2024; **i)** Acta de Inspección Ocular 21.11.2024; **j)** Constancia de Posesión de Terreno Eriazo 12.07.2010; **k)** Constancia de Posesión de Terreno Eriazo 14.08.2012; **l)** Constancia de Posesión de Terreno Eriazo 13.05.2015; **ll)** Constancia de Posesión de Terreno Eriazo 23.11.2017; **m)** Constancia de Posesión de Terreno Eriazo 20.05.2024; y, **n)** Entre otros documentos.

4. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de su propiedad.

5. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento” y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”).

6. Que, el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” y el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

7. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

8. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00008-2025/SBN-DGPE-SDDI del 07 de enero del 2025, el que concluye respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i)** Se superpone con diez (10) áreas con inscripción registral, (08) de ellas se encuentran inscritas a favor del Estado – SBN y (02) inscritas a favor de terceros.
- ii)** Excluida el área de 19 115.13 m² (2.05 % de “el predio”) inscrita a favor de terceros y el área de 18 608.10 m² (1.99 % de “el predio”) a favor de la Comunidad Campesina, quedando un área restante de 896 645,28 m² (95,96 % de “el predio”) inscrito a favor del Estado - SBN, según detalle:

N°	CUS	Partida Registral	Titular	Área (m2)	%
1	120886	60158229	Estado -SBN	27 490.30	2.94
2	120892	60158230	Estado -SBN	31 823.85	3.41
3	120893	60158231	Estado -SBN	42 063.06	4.5
4	120895	60158232	Estado -SBN	51 595.06	5.52
5	120896	60158233	Estado -SBN	58 150.04	6.22
6	120897	60158234	Estado -SBN	53 809.26	5.76
7	81564	11048260	Estado -SBN Resolución n° 294-2013/SBN- DGPE-SDAPE de fecha 18.12.2013	427 342.20	45.74
8	41123	11048260	Estado -SBN a la Resolución n° 043- 2008/SBN-GO-JAR de fecha 14.03.2008	204 371.51	21.87
Total				896 645.28	95.96

- iii) Se superpone con tres (03) procesos judiciales no concluidos, dos de ellos de materia legal “desalojo” de modo parcial, y totalmente con proceso judicial de prescripción adquisitiva, detallados a continuación:

N° Legajo	Exp. Judicial	Materia Legal	Demandante -Demandado	M2	%
117-2011	15242-2018	DESALOJO	SBN - Asoc. de Medianos Micro Empresarios Sol Perú	427 342.20	45.74
125-2011	15236-2018	DESALOJO	SBN - Asoc. de Medianos Micro Empresarios Sol Perú	204 371.51	21.87
434-2019	00068-2019	PRESCRIPCION ADQUISITIVA	Asoc. de Medianos Micro Empresarios Sol Perú -SBN	934 368.51	100

- iv) De la situación física y de ocupación, se advierte que se encuentra ubicado en una zona de expansión urbana en proceso de consolidación, frente a la carretera Panamericana Norte ocupado por una lotización con delimitación con cercos perimétricos y algunas edificaciones de material consolidado sumando un área total aprox. de 69 983,00 m² (7.5 % de “el predio”) aparentemente destinadas a depósito de carros o almacenamientos, siendo la antigüedad de ocupación posterior al 25 de noviembre de 2010. Análisis sustentado en las imágenes satelitales del periodo del año 2011 al 2024 y del Street view de julio del 2024 del Google Earth.
- v) De la Zonificación, recae fuera del ámbito de aplicación del PDU de Aucallama vigente y según propuesta en consulta del PDU, en su mayor extensión en zonificado como I2 - Industria Liviana y el área restante en Zona de Protección Ambiental de Amortiguamiento ZPA-1

10. Que, mediante escrito presentado el 16 de enero del 2025 (S.I. N° 01463-2025), “la Administrada” presenta su desistimiento al procedimiento de compra venta respecto de “el predio”.

11. Que, al respecto es pertinente mencionar el numeral 197.1 del artículo 197° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”), define al desistimiento como una de las formas de conclusión del procedimiento administrativo. Empero, es necesario acotar que, si bien a través de esta figura se pone fin al procedimiento administrativo, a diferencia de una resolución que se pronuncia sobre el fondo del asunto, el desistimiento no contiene una

decisión sobre el fondo de la cuestión planteada.

12. Que, el numeral 200.1 del artículo 200° del “TUO de la Ley N° 27444”, prescribe que el desistimiento del procedimiento importará la culminación del mismo, pero no impedirá que posteriormente vuelva a plantearse igual pretensión en otro procedimiento. Asimismo, respecto a la oportunidad de presentación y forma del desistimiento, el numeral 198.4) de la indicada norma procedimental, señala que podrá hacerse por cualquier medio que permita su constancia y señalando su contenido y alcance, debiendo señalarse expresamente si se trata de un desistimiento de la pretensión o del procedimiento, de no precisarse se considerará que se trata de un desistimiento del procedimiento.

13. Que, el numeral 200.5 del artículo 200° del “TUO de la Ley N° 27444”, prescribe que el desistimiento del procedimiento se podrá realizar en cualquier momento antes de que se notifique la resolución final de la instancia.

14. Que, en ese sentido, al no haberse emitido la resolución definitiva, corresponde aceptar el desistimiento del procedimiento administrativo formulado por “la administrada”, disponiéndose el archivo definitivo correspondiente; sin perjuicio de que posteriormente vuelva a plantear igual pretensión en otro procedimiento, de conformidad con la normativa glosada en el cuarto y quinto de la presente resolución.

15. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 00049-2025/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero del 2025; y, el Informe Técnico Legal N° 0141-2025/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero del 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Aceptar el **DESISTIMIENTO** presentado por **MARÍA EMMA HAYDE PÉREZ CUNEO**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO. Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

TERCERO. - Comunicar a la Subdirección de Supervisión para que una vez consentida la presente resolución, realice las labores de supervisión de conformidad con sus respectivas competencias.

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 18.1.1.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI