



RESOLUCIÓN N° 0689-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de abril del 2025

VISTO:

El Expediente N° **711-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **CIRILO CARLOS HUERTA MENDOZA**, mediante el cual peticiona la **VENTA DIRECTA**, de un área de 1 097,41 m², ubicado en el lote 07, la Mz G, de la Asociación Empresarial de Industrias Químicas y derivados del Perú - ASEIQ - Perú, en el distrito de Carabaylo, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio"; y,

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 Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la "SBN".

3. Que, mediante escrito presentado el 13 de setiembre del 2024 (S.I. N° 26613-2024), **CIRILO CARLOS HUERTA MENDOZA** (en adelante "el Administrado"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal 3) del artículo 222° de "el Reglamento". Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** Memoria descriptiva - Plano Perimétrico (P-01) - Plano de Localización con cuadro de coordenadas UTM DATUM WGS84 Y PSAD56 de fecha 09.2024, documentación técnica, firmada por el Arq. Luis Ángel Galindo Ramos con registro CAP 23459; **b)** Declaración Jurada del profesional técnico el Arq. Luis Ángel Galindo Ramos; **c)** Certificado de Búsqueda Catastral con publicidad n°4068897 de fecha 26.06.2024; **d)** Memoria descriptiva - Plano Perimétrico (P-01) -Plano de Localización (U-01), documentación técnica con cuadro de

coordenadas UTM DATUM WGS84 Y PSAD56 de fecha 01.2024, firmados por el Arq. Julio E. Bustamante Márquez con registro CAP 5935; **e)** Certificado literal de registro de propiedad de inmueble de la Partida n°13249127; **f)** Declaración jurada de fecha 12.09.2024; **g)** Certificado de Zonificación y Vías n°D001213-2024-MML-GDU-SPHU de fecha 02.09.2024; **h)** Carta n°965-2024-SCHU-GDUR/MDC de fecha 29.08.2024; **i)** Informe n°116-2024-FECS/SCHU-GDUR/MDC de fecha 29.08.2024; **j)** Impuesto Predial – Declaración Jurada de Autoavaluo HR - PU (código de contribuyente 0593730) del año 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 y 2024; **k)** Escrito presentado a la Municipalidad de Carabayllo de fecha 23.07.2012; **l)** Acta de constatación de visita n°391-2011-IM n°1346SGFA-GM-MDC de fecha 15.06.2012; **ll)** Carta n°528-2012-SCHU-GDUR-MDC de fecha 10.09.2012; **m)** Constancia de Posesión n°00508-2024-SCHU-GDUR/MDC de fecha 08.04.2024; **n)** Constancia de Posesión otorgada por la asociación ATREM – Industrias Unidas y ASEIO – Perú de fecha 15.01.2024; **ñ)** Constancia de Posesión otorgada por la Asociación Empresarial de Industrias Químicas y derivados del Perú - ASEIQ - Perú de fecha 10.06.2014; **o)** Constancia de Posesión n°0743-2013/GDUR/MDC de fecha 18.02.2013; **p)** Constancia de Posesión otorgada por la Asociación Empresarial de Industrias Químicas y derivados del Perú - ASEIQ - Perú de fecha 29.06.2010; **q)** Constancia de Posesión otorgada por la Asociación Empresarial de Industrias Químicas y derivados del Perú – ASEIQ - Perú de fecha 15.06.2004; **r)** Recibo de pago de fecha 22.12.2022; **s)** Transferencia bancaria a la Municipalidad Distrital de Carabayllo de fecha 18.12.2023; **t)** Estado de Cuenta Corriente de tributos (impuesto predial, arbitrios municipales) a nombre Cirilo Carlos Huerta Mendoza, código de contribuyente: 0593730, de fecha de emisión 21.05.2024; y, **u)** Panel fotográfico.

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

5. 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 las solicitudes, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

6. 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.

7. 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.

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, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 01177-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de octubre del 2024, en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Efectuada la consulta a la Base (gráfica) Única de Predios del Estado, la Base de Datos alfanumérica del aplicativo SINABIP, se verifica que se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la Partida registral n.º 13249127 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima y anotado con registro CUS 87672.
- ii) Corresponde la Zonificación Industria Liviana (I2).
- iii) De la situación física, se advierte que se ubica en zona urbana consolidada, tendría topografía plana, se encontraría totalmente delimitado formando un lote independiente con frente a la Av. 5 de abril, ocupado por tres ambientes construidos para vivienda, y el área restante sin construcción funcionaria como almacén de cables de alta tensión, según lo visualizado en las imágenes satelitales y panel fotográfico, los indicios de ocupación datan de fecha posterior al 11.2009 análisis sustentado en el histórico de las imágenes del Google Earth y el panel fotográfico.

10. Que, de lo antes expuesto, ha quedado determinado que “el predio” es de titularidad del Estado y de libre disponibilidad, por lo que esta Subdirección continuará con la evaluación formal de la solicitud presentada por “la Asociación”.

11. Que, a fin de continuar con el procedimiento de compraventa directa, resulta necesario que “el administrado” cumpla con acreditar con la causal de venta invocada, de conformidad con el numeral 3) del artículo 222º de “el Reglamento”. Ahora bien, de la documentación presentada con los cuales pretenden acreditar el requisito de posesión en “el predio” con anterioridad del 25 de noviembre de 2010; se advierte, entre ellos, la siguiente documentación:

- Certificado de Zonificación y Vías n°D001213-2024-MML-GDU-SPHU de fecha 02.09.2024; Carta n°965-2024-SCHU-GDUR/MDC de fecha 29.08.2024; Informe n°116-2024-FECS/SCHU-GDUR/MDC de fecha 29.08.2024; Acta de constatación de visita n°391-2011-IM n°1346SGFA-GM-MDC de fecha 15.06.2012; Carta n°528-2012-SCHU-GDUR-MDC de fecha 10.09.2012; Constancia de Posesión n°00508-2024-SCHU-GDUR/MDC de fecha 08.04.2024; Constancia de Posesión n°0743-2013/GDUR/MDC de fecha 18.02.2013; Transferencia bancaria a la Municipalidad Distrital de Carabayllo de fecha 18.12.2023; Estado de Cuenta Corriente de tributos (impuesto predial, arbitrios municipales) a nombre Cirilo Carlos Huerta Mendoza, código de contribuyente: 0593730, de fecha de emisión 21.05.2024, Escrito presentado a la Municipalidad de Carabayllo de fecha 23.07.2012; si bien han sido emitidos por entidad pública, dicha emisión se realizó con posterioridad al 25 de noviembre del 2010, razón por la cual no constituyen documentación que acredite formalmente la posesión de “el predio”.
- Impuesto Predial – Declaración Jurada de Autoavaluo HR - PU (código de contribuyente 0593730) del año 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 y 2024; al respecto se advierte que éstos no están acompañados de sus respectivos comprobantes de pago, asimismo tienen fecha de emisión del 07 de agosto del 2024, por tanto no cumplen con la formalidad descrita en el literal 3) del numeral 223.2 del artículo 223º de “el Reglamento” en concordancia con el literal a) del numeral 3 del artículo 6.2 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, para acreditar formalmente la posesión de “el predio”.
- Constancia de Posesión otorgada por la asociación ATREM – Industrias Unidas y ASEIO – Perú de fecha 15.01.2024; Constancia de Posesión otorgada por la Asociación Empresarial de Industrias Químicas y derivados del Perú - ASEIQ - Perú de fecha

10.06.2014; Constancia de Posesión otorgada por la Asociación Empresarial de Industrias Químicas y derivados del Perú - ASEIQ - Perú de fecha 29.06.2010; Constancia de Posesión otorgada por la Asociación Empresarial de Industrias Químicas y derivados del Perú – ASEIQ - Perú de fecha 15.06.2004; al respecto, se advierte que éstos son documentos privados, por lo que tampoco cumplen con la formalidad establecida el literal d) del numeral 3 del artículo 6.2 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN.

12. Que, a través del Informe Preliminar N° 00232-2025/SBN-DGPE-SDDI de 12 de marzo de 2025 se realizó el diagnóstico legal de la documentación presentada por “el Administrado”, a fin de determinar si ha cumplido con acreditar los requisitos formales de la causal de venta invocada, de conformidad con el numeral 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, de cuya revisión se advierte que no ha presentado documento que sustente formalmente la causal invocada conforme se indica en el considerando anterior, razón por la cual, mediante Oficio N° 00385-2025/SBN-DGPE-SDDI del 14 de marzo de 2025 (en adelante “el Oficio”), esta Subdirección solicitó a “el Administrado” lo siguiente:

- a) Deberá presentar nuevos medios probatorios con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010, de conformidad con lo señalado en el numeral 3) del artículo 222° de “el Reglamento” y el inciso 3) del numeral 6.2) de “la Directiva N° DIR-00002- 2022/SBN”.
- b) La documentación debe ser presentada en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada, de acuerdo a lo señalado en el sub numeral 49.1.1) del numeral 49.1)¹ del artículo 49° del “TUO de la Ley N° 27444”, en todos los procedimientos administrativos - como es el procedimiento de venta directa - la administración, entre otros, está en la obligación de recibir copia simple en remplazo de documentos originales o documentos notarialmente legalizados, para lo cual el administrado deberá acompañar una declaración jurada acerca de su autenticidad

Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (01) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente en virtud del numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de Ley N° 27444”).

13. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue remitido vía correo electrónico (jhonangelo93@gmail.com) el 19 de marzo del 2025, no obteniendo acuse de recibo respectivo, por lo que se procedió a notificar nuevamente a la dirección indicada por “el administrado” en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución, sin embargo, tal como consta en el Acta de Devolución, no fue posible la notificación debido a que “falta datos en la dirección”, sin embargo, mediante escrito presentado el 03 de marzo del 2025 (S.I. N° 11057-2025), “el administrado” presenta documentación con la cual pretende subsanar las observaciones señaladas en “el Oficio”, razón por la cual corresponde realizar el saneamiento de notificación defectuosa, para ello, surtirá sus efectos a partir del 03 de abril del 2025, en aplicación del numeral 27.24 del artículo 27 del “TUO de la LPAG”. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia un (1) día hábil, para subsanar las observaciones advertidas venció el **22 de abril del 2025**.

14. Que, en tal sentido, corresponde a esta Subdirección efectuar la evaluación de la

¹ Artículo 49.- Presentación de documentos sucedáneos de los originales

49.1 Para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a todos los procedimientos administrativos, comunes o especiales, las entidades están obligadas a recibir los siguientes documentos e informaciones en vez de la documentación oficial, a la cual reemplazan con el mismo mérito probatorio:

49.1.1 Copias simples en remplazo de documentos originales o copias legalizadas notarialmente de tales documentos, acompañadas de declaración jurada del administrado acerca de su autenticidad. Las copias simples serán aceptadas, estén o no certificadas por notarios, funcionarios o servidores públicos en el ejercicio de sus funciones y tendrán el mismo valor que los documentos originales para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a la tramitación de procedimientos administrativos seguidos ante cualquier entidad.

solicitud S.I. N° 25980-2023, mediante el cual “el administrado” adjunta los siguientes documentos con las que pretende subsanar las observaciones señaladas en “el Oficio”: **a)** Copia del libro de padrón de asociados de la Asociación Empresarial de Industrias Químicas y derivados del Perú; **b)** Declaración jurada acerca de su autenticidad de acuerdo a lo señalado en el sub numeral 49.1.1) del numeral 49.1)² del artículo 49° del “TUO de la Ley N° 27444”; y, **c)** Copia literal de la partida registral N° 03000937 del registro de personas jurídicas de Lima.

15. Que, en ese sentido, corresponde a esta Subdirección determinar si “el administrado” ha cumplido con subsanar las observaciones descritas en “el Oficio”, conforme se detallará a continuación:

- a) Presentar nuevos medios probatorios con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010, de conformidad con lo señalado en el numeral 3) del artículo 222° de “el Reglamento” y el inciso 3) del numeral 6.2) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.**

Al respecto se puede observar que “el administrado” presenta la Copia del libro de padrón de asociados de la Asociación Empresarial de Industrias Químicas y derivados del Perú inscrito ante los registros públicos conforme consta con la copia de la partida registral N° 03000937 del registro de personas jurídicas de Lima, con el fin de acreditar que formó parte de la referida Asociación y que se encuentra en posesión de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010, sin embargo, de la revisión de éstos se puede advertir que, si bien “el administrado” forma parte de la referida asociación y que en su oportunidad asumió el cargo de Secretario de Promoción Social, estos documentos no consignan información para determinar la ubicación exacta y real de “el predio, -en ese sentido no constituyen documentos idóneos que acrediten formalmente la posesión de “el predio”.

De lo expuesto, se advierte que “el administrado” no ha cumplido con subsanar la presente observación advertida.

- b) Deberá acompañar una declaración jurada acerca de la autenticidad de los documentos presentados de acuerdo a lo señalado en el sub numeral 49.1.1) del numeral 49.1)1 del artículo 49° del “TUO de la Ley N° 27444.**

Al respecto se puede observar que presenta una Declaración Jurada de validez y legalidad de los documentos presentados ante la SBN de fecha 01 de abril de 2025, debidamente firmada por “el administrado”, por tanto, ha cumplido con subsanar la presente observación advertida.

16. Que, por lo antes expuesto, ha quedado determinado que “el administrado” tan solo ha cumplido con subsanar una de las dos observaciones formuladas en “el Oficio”, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declararse inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución.

17. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con la Quinta Disposición Complementaria Final de “la Directiva N° DIR00002- 2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión- SDS, a fin de que efectúe las acciones de su competencia (Art. 54° del ROF).

² Artículo 49.- Presentación de documentos sucedáneos de los originales

49.1 Para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a todos los procedimientos administrativos, comunes o especiales, las entidades están obligadas a recibir los siguientes documentos e informaciones en vez de la documentación oficial, a la cual reemplazan con el mismo mérito probatorio:

49.1.1 Copias simples en reemplazo de documentos originales o copias legalizadas notarialmente de tales documentos, acompañadas de declaración jurada del administrado acerca de su autenticidad. Las copias simples serán aceptadas, estén o no certificadas por notarios, funcionarios o servidores públicos en el ejercicio de sus funciones y tendrán el mismo valor que los documentos originales para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a la tramitación de procedimientos administrativos seguidos ante cualquier entidad.

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; y, el Informe Técnico Legal N° 0711-2025/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril del 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** de la solicitud de **VENTA DIRECTA**, presentada por **CIRILO CARLOS HUERTA MENDOZA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. - COMUNICAR lo resuelto a la Procuraduría Pública y a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

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

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

Regístrese, y comuníquese
SDDI. 07.01

PAOLA MARIA ELISA BUSTAMANTE GONZALEZ
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI