



**RESOLUCIÓN N° 0457-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 27 de mayo del 2021

**VISTO:**

El Expediente N° 774-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN CEMENTERIO ALTO PERÚ – ÑAÑA- CHOSICA “SAN LUIS MARÍA DE MONFORT”**, representado por su presidente Víctor Hugo Inocente Meza, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 7 468,67 m<sup>2</sup> ubicado a 850 m al Sur Este del Centro Algarrobo y a 1 Km al este del AA.HH. Las Colinas de Jicamarca Parcela A, del distrito de Lurigancho, 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 que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y modificatorias (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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 20 de agosto de 2018 (S.I. N° 30758-2018), **ASOCIACIÓN CEMENTERIO ALTO PERÚ - ÑAÑA CHOSICA "SAN LUIS MARÍA DE MONFORT"**, representado por el presidente Víctor Hugo Inocente Meza (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa de “el predio”, en virtud de la causal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa vigente al momento de la presentación de la solicitud (foja 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia simple de la solicitud a la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal (S.I. N° 27379-2015) (fojas 2); **b)** copia del Oficio N° 6267-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 02 de diciembre de 2015 (fojas 3); **c)** copia simple de la constancia de posesión N° 4824-10/SGCUC-GOPRI-MDLCH del 20 de setiembre de 2010 emitida por la Municipalidad Distrital de Lurigancho – Chosica (fojas 04); **d)** copia simple del certificado literal de la partida N° 12521894 del

Registro de Personas Jurídica de la Oficina Registral de Lima (fojas 05 y 08); **e**) copia simple del certificado de vigencia de la partida electrónica N° 12521894 relativo al nombramiento a favor de Inocente Meza Víctor Hugo (fojas 07); **f**) copia simple del certificado literal de la partida N° 14124084 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 11); **g**) copia simple del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 144-2017-MDLCH/GOPRI del 19 de mayo de 2017 emitido por la Municipalidad Distrital de Lurigancho – Chosica (fojas 14 y 18); **h**) memoria descriptiva de plano perimétrico, suscrito por el arquitecto Roberto E. Muñoz Velazco (fojas 15); **i**) copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 19); **j**) plano perimétrico, de julio del 2017, firmado por el arquitecto Roberto E. Muñoz Velazco (fojas 20); y, **k**) plano de ubicación, de julio del 2017, firmado por el arquitecto Roberto E. Muñoz Velazco (fojas 21).

4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa en la que “la administrada” ampara su requerimiento, ha sido derogada por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento”, razón por la que, en mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria del citado cuerpo legal [\[1\]](#), corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

5. 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.

6. 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”.

7. Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

8. Que, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “T.U.O. de la Ley N° 27444”), dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...”, por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° de la mencionada ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

9. 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.

10. Que, en el caso concreto, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica emitiendo el Informe Preliminar N.° 1198-2018/SBN-DGPE-SDDI del 22 de octubre de 2018 (fojas 22) determinándose, entre otros, respecto a “el predio” que:

**i**) 7 311,43 m<sup>2</sup> (97.9 % de “el predio”) se superpone con el ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 14124084 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 120532.

ii) 156,78 m<sup>2</sup> (2.10 % de “el predio”) recae en área sin inscripción a favor del Estado, el cual se encuentra superpuesto parcialmente en: 111,48 m<sup>2</sup> 1.49% de “el predio”) con otro de mayor extensión inscrito a favor del “Fundo Ñaña en el tomo 1, fojas 182 que continua en la partida N° 07028274 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima y el 45,36 (0.61% de “el predio”) recae en área sin inscripción a favor del Estado.

iii) Según el GEOCATMIN se encuentra totalmente en ámbito de la Concesión Minera denominada “SINGE”, cuyo titular es el EJERCITO PERUANO –SINGE, asignado con código N° 010001397AF.

iv) Según Oficio N° 040-2018-COFOPRI del 25 de enero de 2018 anexado al Expediente N° 1283-2015/SBNSDAPE, “el predio” se superpone con polígono identificado como Asociación de Pobladores Alto Perú Ñaña con PBL-00020846.

v) Según las imágenes satelitales del Google Earth durante el periodo 2002 al 2018 se visualiza que “el predio”, en el período del 08/2002 se ubica en ladera de cerro, presentando ocupación casi total y sin cerco; y que durante el período del 03/2012 hasta el 03/2014 presenta un cerco de manera parcial, y en el período del 04/2018 se advierte una posesión consolidada con vías hacia el Norte conformada por construcciones y áreas verdes.

vi) La Ficha Técnica N° 240-2018/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 27), que recoge la inspección del 06 de febrero de 2018 realizada en área de mayor extensión de 57 592,81 m<sup>2</sup> que forma parte de “el predio”, indica que se encuentra la posesión informal denominada: “Asociación de Pobladores Alto Perú Ñaña y un Cementerio denominado “San Luis María de Montfor, éste último instalado hace más de 100 años atrás, observándose tumbas bastante antiguas.

11. Que, en relación al área 156,78 m<sup>2</sup> (2.10 % de “el predio”), señalado en el ítem ii) del informe preliminar que consta en el considerando precedente, no puede ser objeto de venta directa, dado que no se encuentra inscrito a favor del Estado, requisito indispensable para realizar algún acto de disposición a cargo de esta Superintendencia, de conformidad con el numeral 76.1. del artículo 76° de “el Reglamento”[\[1\]](#).

12. Que, en relación al área de 7 311,43 m<sup>2</sup> (97.9 %) que se encuentra inscrito a favor del Estado, es preciso señalar que al haberse advertido de la evaluación técnica una posible superposición con un polígono de COFOPRI, mediante Memorando N° 3640-2018/SBN-DGPE-SDDI del 25 de octubre de 2018 (fojas 49), se solicitó a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, el préstamo del expediente N° 1283-2015/SBNSDAPE; siendo remitido a través del Memorandum N° 4868-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de octubre de 2018 (fojas 50).

13. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente y de la evaluación técnica, mediante el Oficio N° 3209-2018/SBN-DGPE-SDDI del 07 de noviembre de 2018, se consultó al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, si “el predio” se superpone parcialmente con el polígono denominado “Asociación de Pobladores Alto Perú Ñaña” con polígono PBL-00020846, e informe, si viene evaluando su formalización en el marco del D.L. N° 1202, y de ser el caso, informe, el área exacta en que se superpone con “el predio”, o, informe el motivo por el cual se ha denegado su formalización, requerimiento que fue reiterado mediante Oficio N° 3877-2018/SBN-DGPE-SDDI del 28 de diciembre de 2018 (fojas 56). La consulta fue puesta en conocimiento de “la administrada” mediante el Oficio N° 3344-2018/SBN-DGPE-SDDI del 09 de noviembre de 2018 (fojas 52). Al respecto, mediante Oficio N° 9031-2018-COFOPRI/OZLC presentado el 27 de diciembre de 2018 (S.I. N° 00128-2019), COFOPRI señaló que existe un pre diagnóstico del Agrupamiento de Familias Asociación de Pobladores Alto Perú Ñaña, el cual se suspenderá por encontrarse en posible zona arqueológica; asimismo, indica la existencia de condiciones de riesgo; y por otro lado, señala haber ingresado los datos técnicos a su base de datos, donde advirtió que no ha realizado y no viene ejecutando procesos de saneamiento – legal (fojas 59). Precizando, que esta respuesta fue reiterada por COFOPRI mediante Oficio N° 1130-2019-COFOPRI/OZLC presentado el 22 de febrero de 2019 (S.I. N° 05791-2019).

14. Que, mediante escrito presentado el 21 de diciembre de 2018 (S.I. N° 45964-2018) “la administrada” solicita a esta Subdirección emita pronunciamiento al pedido de venta. (fojas 54).

15. Que, en atención a lo indicado en el décimo tercer considerando esta Subdirección solicitó información a las siguientes entidades:

- Mediante Oficio N° 062-2019/SBN-DGPE-SDDI del 09 de enero de 2019, se requirió a la Dirección del Programa Sectorial III de la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico del Ministerio de Cultura, informe si existen posibles vestigios de zonas arqueológicas (fojas 61). Al respecto, a través del Oficio N° 000086-2019/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC presentado el 24 de enero de 2019 (S.I. N° 02299-2019), el Ministerio de Cultura señaló que no se ha registrado Monumento Arqueológico Prehispánico (MAP) en la zona materia de consulta (fojas 82).
- Mediante Oficio N° 063-2019/SBN-DGPE-SDDI del 09 de enero de 2019, se requirió a la Municipalidad Distrital de Lurigancho – Chosica, informe, sí “el predio” ha sido declarado como zona de riesgo no mitigable (fojas 62). Al respecto, mediante Oficio N° 008-2019/MDL/GOPRI presentado el 06 de febrero de 2019 (S.I. N° 03654-2019) la referida comuna, indicó que “el predio” no se encuentra dentro de la relación de zona de Riesgo No Mitigable, de acuerdo a la Resolución Ministerial N° 061-2018/VIVIENDA (fojas 84).
- Mediante Oficio N° 089-2019/SBN-DGPE-SDDI del 10 de enero de 2019 (fojas 63), los mencionados requerimientos de información fueron puesto en conocimiento de “la administrada”.

16. Que, mediante escrito presentado el 16 de enero de 2019 (S.I. N° 01341-2019) (fojas 64), “la administrada” remitió copia de los escritos dirigidos al Ministerio de Cultura y Municipalidad de Lurigancho – Chosica, donde se advierte que requiere a dichas entidades a cumplir con nuestro pedido de información; y además, adjunta un Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos – CIRA y un informe emitido por la referida comuna (fojas 68).

17. Que, mediante el Oficio N° 897-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero de 2019, se requirió a COFOPRI, (fojas 98), remita plano perimétrico y ubicación del área en proceso de formalización del Agrupamiento de Familias de la Asociación de Pobladores Alto Perú Ñaña (fojas 98). La consulta fue puesta en conocimiento de “la administrada” a través del Oficio N° 902-2019/SBN-DGPE-SDDI del 01 de marzo de 2019 (fojas 99). Al respecto, mediante Oficio N° 2059-2019-COFOPRI/OZLC presentado el 11 de abril de 2019 (S.I. N° 12216-2019), COFOPRI remitió el plano pre-diagnóstico de la Agrupación Familiar Asociación de Pobladores Alto Perú Ñaña y CD (fojas 102).

18. Que, mediante escrito presentado el 06 de marzo de 2019 (S.I. N° 07145-2019) (fojas 100), “la administrada” comunica su apersonamiento y solicita que toda notificación se realice mediante su teléfono y correo electrónico [vichug161@hotmail.com](mailto:vichug161@hotmail.com).

19. Que, en virtud de lo expuesto en el décimo tercer considerando, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 556-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de mayo de 2019 (fojas 107), en el cual se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Se encuentra comprendido en 6 611,82 m<sup>2</sup> (88.53 %) en ámbito del área evaluada por COFOPRI, quedando excluida la diferencia de 699,61 m<sup>2</sup> (9.57%).
- ii. De la evaluación física se advierte que el área de 699,61 m<sup>2</sup> forma parte del Cementerio denominado “San Luis María de Monfort”.

20. Que, en atención a lo antes expuesto, a fin de determinar la competencia para conocer la solicitud de “la administrada”, se realizaron nuevas consultas a las siguientes entidades:

- Mediante Oficio N° 2020-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de junio de 2019, reiterado mediante Oficio N° 2409-2019/SBN-DGPE-SDDI del 22 de julio de 2019, se requirió a la Municipalidad Distrital de Lurigancho – Chosica, lo siguiente: **i)** si “el predio” se encuentra ubicado dentro de los planos de zonificación de su comuna; y, **ii)** de ser el caso se encuentre funcionando un cementerio en “el predio”, indicar quien lo viene administrado y si vuestra comuna, en el ámbito de sus competencias, viene controlando su funcionamiento (fojas 110). Al respecto, mediante Oficio N° 206-2019/MDL-GM presentado el 14 de agosto de 2019 (S.I. N° 27059-2019) (fojas 140), la referida comuna, señaló que “el predio” se encuentra en 02 zonificaciones: **i)** zonificación RDM – Residencial de Densidad Media; y, **ii)** zonificación PTP – Zona de Protección y Tratamiento Paisajista, de acuerdo a la Ordenanza N° 1099-MML; precisando que dichas zonificaciones no son compatibles para el funcionamiento de cementerio (fojas 143).
- Mediante Oficio N° 2021-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de junio de 2019, reiterado mediante Oficio N° 2408-2019/SBN-DGPE-SDDI del 22 de julio de 2019, se solicitó a la Dirección del Programa Sectorial III de la Dirección de Catastro y Saneamiento del Ministerio de Cultura, remitir polígono aprobado del sitio arqueológico “Alto Perú – Ñaña” en coordenadas UTM con el DATUM oficial; y en caso de no contar con tal información, señalar sí la poligonal involucraría a “el predio”, y de involucrarlo señalar si es total o parcial (fojas 111). Al respecto mediante Oficio N° D000590-2019-DSFL/MC presentado el 26 de agosto de 2019, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, responde nuestro pedido, señalando que no se ha determinado ningún monumento arqueológico en la zona materia de consulta; y además, precisa que el área en consulta se encuentra a 180 m<sup>2</sup> del sitio Arqueológico Alto Perú-Ñaña, declarado con Resolución Directoral Nacional N° 964/NC del 30 de setiembre de 2004, sitio que actualmente no cuenta con polígono de delimitación ni expediente técnico, por lo que no se puede tener certeza de su extensión (fojas 152).
- Mediante Oficio N° 2022-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de junio de 2019, se requirió a la Dirección General de Salud Ambiental e Inocuidad Alimentaria del Ministerio de Salud, informe sí “el predio” cuenta con autorización sanitaria de funcionamiento de cementerios, y de no contar, informe si el citado cementerio constituye una amenaza contra la salud pública (fojas 112). Al respecto, mediante Oficio N° 003096-2019/DCEA/DIGESA presentado el 19 de julio de 2019 (S.I. N° 24338-2019), la Dirección General de Salud Ambiental e Inocuidad - DIGESA, señaló que no ha emitido autorización sanitaria de funcionamiento al Cementerio Alto Perú-Ñaña – Chosica; sin embargo, indica que mediante Resolución Directoral N° 1552-2015/DEPA/DIGESA/SA aprobó el Programa de Adecuación y Manejo Ambiental (PAMA) al citado cementerio representado por “la administrada” (fojas 132).
- Mediante Oficio N° 2076-2019/SBN-DGPE-SDDI del 20 de junio de 2019 (fojas 113) y Oficio N° 2480-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de julio de 2019, se puso en conocimiento de “la administrada” los requerimientos de información antes señalados.

21. Que, mediante escrito presentado el 01 de julio de 2019 (S.I. N° 21706-2019), (fojas 115), “la administrada” remitió copia de los escritos dirigidos a la Municipalidad de Lurigancho – Chosica y a DIGESA, donde se advierte que requiere a dichas entidades a cumplir con nuestro pedido de información; y además, adjunta 02 planos perimétricos, suscrito por el arquitecto Mario Rentería Chiok (fojas 130 y 131).

22. Que, aunada a la información proporciona, esta esta Subdirección realizó nuevamente las siguientes consultas:

- Mediante Oficio N° 3339-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2019, considerando la respuesta parcial de la Municipalidad Distrital de Lurigancho Chosica conforme se advierte en el vigésimo considerando, se solicitó informe, de ser el caso se encuentre funcionando un cementerio en “el predio”, indicar quien lo viene administrado y si viene controlando su funcionamiento. Al respecto, mediante Oficio N° 073-2019/MDL/GOPRI presentado el 20 de diciembre de 2019 (S.I. N°

40727-2019, la citada comuna, señaló que procedió a realizar la búsqueda en el archivo documentario y no obtuvo información relativa a los permisos y autorizaciones municipales de funcionamiento a nombre del Cementerio Alto Perú –Ñaña-Chosica, denominado “San Luis María de Monfort” (fojas 168).

- Mediante Oficio N° 3340-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2019 (fojas 160), se solicitó al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, aclare la información que se encuentra señalada en el décimo tercer considerando, a efectos de determinar el área de libre disponibilidad de “el predio”. Al respecto, mediante Oficio N° 5956-2019-COFOPRI/OZLC presentado el 28 de octubre de 2019 (S.I. N° 35212-2019), COFOPRI, indicó que la información brindada se debió a un cruce de información con las bases gráficas de otras entidades, por lo que aclara su pronunciamiento señalando que no ha realizado y no viene realizando procesos de formalización en el área de consulta (fojas 167).

- Dichos requerimientos de información fueron puestos en conocimiento de “la administrada” a través del Oficio N° 3370-2019/SBN-DGPE-SDDI del 01 de octubre de 2019 (fojas 161).

23. Que, mediante escrito presentado el 10 de octubre de 2019 (S.I. N° 33216-2019), “la administrada” remitió copia de los escritos dirigidos a la Municipalidad de Lurigancho – Chosica y COFOPRI, donde se advierte que requiere a dichas entidades a cumplir con nuestro pedido de información (fojas 164), y con escritos presentados el 24 de febrero de 2020 (S.I. N° 04967-2020) y el 21 de setiembre de 2020 (S.I. N° 14929-2020), “la administrada” solicita y reitera pronunciamiento a su solicitud de venta directa (fojas 169 y 172).

24. Que, en atención a lo expuesto en el vigésimo segundo considerando, se colige que COFOPRI, estaría aclarando su pronunciamiento; en ese sentido el área de 7 311,43 m<sup>2</sup> (97.9% de “el predio”) descrita en el décimo considerando, se encuentra inscrito a favor del Estado y constituye un predio de dominio privado y de libre disponibilidad.

25. Que, en ese contexto, esta Subdirección procedió con la evaluación formal de los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución, advirtiendo lo siguiente:

- Copia simple de la constancia de posesión N° 4824-10/SGCUC-GOPRI-MDLCH emitida por la Municipalidad Distrital de Lurigancho – Chosica, el 20 de setiembre de 2010 (fojas 04), no especifica el área de posesión y la ubicación que se señala en el referido documento discrepa con la que se indicada en la solicitud presentada; por lo que no se puede determinar su correspondencia con “el predio”.
- Copia simple del certificado literal de la partida N° 12521894 del Registro de Personas Jurídica de la Oficina Registral de Lima (fojas 05 y 08), mediante este documento solo se acredita la inscripción de la persona jurídica Cementerio Alto Perú Ñaña – Chosica San Luis María de Monfort en el Registro correspondiente, por lo que no acredita la posesión en “el predio” mediante el referido documento.
- Copia simple del certificado de vigencia de la partida electrónica N° 12521894 relativo al nombramiento a favor de Inocente Meza Víctor Hugo (fojas 07); mediante este documento solo se acredita la vigencia del nombramiento a favor de la citada persona, pero no acredita la posesión en “el predio”.
- Copia simple del certificado literal de la partida N° 14124084 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 11); mediante este documento solo se acredita la inscripción de la persona jurídica “Cementerio Alto Perú Ñaña – Chosica San Luis María de Monfort” en el Registro correspondiente, por lo que no acredita la posesión en “el predio” mediante el referido documento.

26. Que, en el caso concreto corresponde precisar que la calificación formal de la solicitud de venta directa se realizó en el marco del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN y modificatorias, normativa vigente a la fecha de presentación de la referida solicitud. Razón por la cual, mediante Oficio N° 03592-2020/SBN-DGPE-SDDI del 09 de diciembre de 2020 (en adelante “el Oficio”) (fojas 173), requiriendo a “la administrada” lo siguiente: **i)** reformular el área de la solicitud de venta directa; **ii)** presentar nuevos medios probatorios que acrediten la protección, custodia y conservación de “el predio” con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010; **iii)** presentación de la Autorización Sanitaria de Funcionamiento de Cementerio” San Luis María de Monfort” y **iv)** acreditación de representación y legitimidad del Presidente de “la administrada”, otorgándosele para ello, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) 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 de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3) del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del “TUO de la Ley N° 27444”.

27. Que, “el Oficio” fue notificado a “la administrada” el 11 de diciembre de 2020 en el domicilio señalado en el documento descrito en el décimo octavo considerando de la presente resolución, de conformidad con el numeral 21.4[3] del artículo 21° del D.S. N° 004-2019-JUS, que aprueba del T.U.O. de la Ley N° 27444. En tal sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas **venció el 06 de enero de 2021.**

28. Que, mediante escrito presentado el 29 de diciembre de 2020 (S.I. N° 23610-2020) (fojas 175) “la administrada” dentro del plazo establecido adjunta documentación con la cual pretende subsanar las observaciones realizadas a su solicitud de venta directa contenidas en “el Oficio”, por lo que corresponde determinar a esta Subdirección si “la administrada” ha cumplido con subsanar las observaciones, conforme se detalla a continuación:

#### **Respecto a reformular el área de la solicitud:**

De la evaluación de la documentación presentada por “la administrada” se observa que en su escrito (fojas 175) cumple con reformular el área a 7 311,43 m<sup>2</sup>, por lo que se concluye que ha cumplido con subsanar la primera observación.

#### **Respecto a la documentación que acreditaría la posesión de “el predio”:**

Revisada la solicitud se observa que “la administrada” adjunta a su escrito la siguiente documentación:

**a)** Copia del Oficio N° 6267-2015/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 02 de diciembre de 2015 (fojas 181). Al respecto, se advierte que se trata de un oficio emitido por la Subdirección de Administración Patrimonial Estatal comunicando el procedimiento de primera inscripción de dominio; por lo que, este documento no acredita la antigüedad ni posesión de “el predio”.

**b)** Copia de una partida de defunción emitida por el Consejo Distrital de la Victoria el 11 de febrero de 1981 (fojas 183). Al respecto, se observa que es un acta de defunción que acredita el fenecimiento de una persona; sin embargo, no acredita la antigüedad en “el predio”.

**c)** Dos fotografías (fojas 184 y 223), del cual se observa que fue tomada en un cementerio; por lo que, no acredita la posesión de “el predio”.

**d)** Copia del acta de fundación del 23 de noviembre de 2009 (fojas 186), el acta de asamblea general extraordinaria de asociados del 26 de mayo de 2010 (fojas 192), copia del testimonio de constitución de Asociación Civil de Cementerio Alto Perú Ñaña Chosica San Luis María de Monfort (fojas 208) y copia de la aclaración de constitución de Asociación Civil de Cementerio Alto Perú Ñaña Chosica San Luis María de Monfort (fojas 216). Al respecto, debemos señalar que mediante estos documentos, se acuerda constituir y subsanar el acta de constitución de la “Asociación del Cementerio Alto Perú Ñaña – Chosica San Luis María de Monfort”; sin embargo a través de ellos no se acredita la posesión de “el predio”.

**e)** Copia del registro de padrón de socios N° 01 del Cementerio Alto Perú Ñaña – Chosica “San Luis María de Monfort” (fojas 195). Al respecto, se observa que se trata de un registro de socios a través del el cual se acredita quienes son los socios fundadores y posteriores socios ingresantes de una asociación, pero con este documento no se acredita formalmente la posesión de “el predio”.

**f)** Copia de Oficio Múltiple N° 017/06/SGPC/GDS/MDLCH emitido por la Municipalidad Distrital de Lurigancho - Chosica el 25 de agosto de 2006 (fojas 198). Al respecto, se advierte que es una invitación para formar una mesa de diálogo para establecer un comité que regule y administre un cementerio ubicado en la localidad de Ñaña. En ese sentido, si bien es un documento público emitido por dicha comuna y otorgado con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 no constituye documento idóneo para acreditar la posesión y antigüedad de la posesión en “el predio” a favor de “la administrada”.

**g)** Copia de la partida registral N° 12521894 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 199). Al respecto, mediante este documento solo se acredita la inscripción de la persona jurídica Cementerio Alto Perú Ñaña – Chosica San Luis María de Monfort en el registro correspondiente; por lo que no acredita la posesión en “el predio”.

**h)** Copia de tarjeta de control socio N° 382 (fojas 202) y copia de tarjeta de asistencia de faenas (fojas 203). Al respecto a través de estos documentos se advierte que se trata de tarjetas de control con el cual se acredita la condición de los socios del Cementerio Alto Perú – Ñaña – Chosica “San Luis María de Monfort”; sin embargo, con estos no es posible acreditar la posesión de “el predio”.

**i)** Constancia de construcción de un nicho emitido por la Municipalidad Distrital de Lurigancho del 3 de marzo de 1982 (fojas 204). Al respecto, de la lectura del documento se observa que se trata de un permiso que emite la citada comuna al señor Inosencio Martieezx para la construcción de un nicho en el Cementerio de Alto Perú Ñaña; sin embargo, a través de este documento no es posible acreditar la antigüedad ni posesión de “el predio” a favor de “la administrada”.

**k)** Copia de un recibo (fojas 205). Al respecto, de la lectura de este documento se advierte que se trata de un recibo por colaboración a un cementerio; sin embargo, no acredita formalmente la posesión de “el predio”.

**l)** Copia de anotación de inscripción del título N° 2010-00362134 (fojas 219). Al respecto a través de este documento se acredita la constitución y nombramiento del consejo directivo en la partida registral N° 12521891 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima pero no acredita la posesión de “el predio”.

**m)** Copia del certificado de capacitación del 02 de mayo de 2017 (fojas 226), la constancia del 31 de Marzo de 2015 (fojas 232) y el informe de charla informativa del 15 de julio de 2019, todas emitidas por el Ministerio de Salud (fojas 234). Al respecto, revisado estos documentos se tratan de capacitaciones y charlas informativas otorgadas a la Asociación del Cementerio San Luis María de Monfort. En ese sentido, si bien estos fueron emitidos por dicha comuna no son suficientes para acreditar la posesión de “el predio” y además fueron emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.

**n)** Copia de la constancia emitida por la empresa Environmental Hygiene & Safety S.R.L. el 18 de junio de 2015 (fojas 227), factura N° 001-0001922 (fojas xx) y constancia del 23 de diciembre de 2020 (fojas 228). Al respecto, se trata de documentos referente a los servicios que brindó la citada empresa en las instalaciones del Cementerio Alto Perú; sin embargo, estos son documentos privados que no acreditan la posesión de “el predio” y además fueron emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.

**ñ)** Copia de constancia de fecha 17 de agosto de 2020 (fojas 229). Al respecto, se trata de una constancia emitida por el Biólogo, César Martín Pereda Vásquez por el servicio de desinfección en el Cementerio Alto Perú Ñaña Chosica San Luis de Monfort pero este documento no es suficiente para acreditar la posesión de “el predio” y además es posterior al 25 de noviembre de 2010.

**o)** Copia del Oficio del 22 de diciembre de 2014 emitido por la Municipalidad de Lurigancho - Chosica (fojas 230). Al respecto, se advierte que corresponde a una comunicación por parte de la citada comuna a la administración del “Cementerio Alto Perú – Chosica San Luis de Monfort” pero no acredita la posesión ni antigüedad de “el predio”.

**p)** Copia del Oficio Circular N° 006-2013-MUG/CSMM del 03 de diciembre de 2013 (fojas 231). Al respecto, de la revisión del citado documento se trata de una invitación para la capacitación de Tratamiento Ambiental; que fue emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2010 y no que acredita formalmente la posesión.

**q)** Copia parcial de la Resolución Directoral de fecha 01 de setiembre de 2015 (fojas 235). Al respecto, este documento fue presentado por la Dirección General de Salud Ambiental e Inocuidad a esta Subdirección a través de la S.I. N° 24338-2019, por lo que no acredita la posesión de “el predio”.

**r)** Copia de un documento denominado “Operación solicitada apertura de cuentas” (fojas 236), referido a la apertura de cuenta en el Banco de Crédito del Perú – BCP, por parte de la señora Rosalía Saline Gil; por lo que no acredita formalmente la posesión en “el predio”.

**s)** Copia de la Carta N° 175-2017/MDLCH/SGDC emitido por la Municipalidad Distrital de Lurigancho – Chosica el 22 de junio de 2017 (fojas 237), mediante el cual se informa que la Sub Gerencia de Defensa Civil – SINAGRED, ha realizado una visita con fecha 20 de junio de 2017; sin embargo, el referido documento fue emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, lo que no acredita la posesión formal de “el predio”.

**t)** Copia del Informe de Riesgo N° 134-2017/MDLCH/SGDC/LHA emitido por la Subgerencia de Defensa Civil de la Municipalidad de Lurigancho – Chosica el 20 de julio de 2017 (fojas 238). Al respecto, de la lectura del referido documento se advierte que se trata de una inspección de riesgo en el Cementerio de Alto Perú a pedido del señor Inocente Meza. Sin embargo, fue emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2010; por lo que no acredita formalmente la posesión de “el predio”.

**u)** Copia simple de la constancia de posesión N° 4824-10/SGCUC-GOPRI-MDLCH del 20 de setiembre de 2010 emitida por la Municipalidad Distrital de Lurigancho – Chosica (fojas 240), se trata de un documento que ya fue evaluado por esta Subdirección a través del Oficio N° 03592-2020/SBN-DGPE-SDDI del 09 de diciembre de 2020.

**v)** Copia del Certificado de Jurisdicción N° 061-14-MDLCH/GOPRI-SGCUyC del 19 de diciembre de 2014 emitida por la Municipalidad de Lurigancho – Chosica (fojas 241). Al respecto, con este documento “la administrada” pretende acreditar la ubicación de “el predio”; sin embargo, no acredita la posesión de “el predio”.

**w)** Copia de los requisitos para autorización sanitaria de funcionamiento de cementerios y copia de los requisitos para el certificado de habilitación de cementerios, cuyos requisitos figuran en la página web del Ministerio de Salud – Dirección General de Salud Ambiental, tal como se observa en los documentos (fojas 242 y 243). Al respecto a través de estos documentos no es posible acreditar la posesión de “el predio”.

**x)** Copia de la Resolución Directoral de fecha 18 de enero de 2019 (fojas 244). Al respecto de la lectura del referido documento se observa que se trata de una autorización sanitaria para la exhumación y traslado de restos humanos de Piero Domingo Squizzato Favarro; no obstante, a través de este no es posible acreditar la posesión de “el predio”.

**y)** Copia de la Resolución Directoral de fecha 18 de enero de 2019 (fojas 246). Al respecto de la lectura del referido documento se observa que se trata de una autorización sanitaria para la exhumación y traslado de restos humanos de Luigia Cagnetta; no obstante a través de este no es posible acreditar la posesión de “el predio”.

**z)** Copias de partidas de defunción emitidas por la RENIEC (fojas 245 y 248). Al respecto, se observa que son actas de defunción que acreditan el fenecimiento de una persona; sin embargo, no se advierte su correlación con “el predio” por lo que no acreditan formalmente la antigüedad en “el predio”.

**a1)** Copia del Plano de Parcelación fundo ñaña (fojas 250). Al respecto se trata de un plano que contiene el número de lotes y el área del Fundo Ñaña; sin embargo, no es posible acreditar la posesión a favor de “la administrada” sobre “el predio”.

Por lo antes expuesto, de la evaluación de los documentos antes descritos, se observa que “la administrada” no acreditaría la posesión y custodia de “el predio”, por lo que se concluye que no ha cumplido con subsanar la segunda observación.

#### **Respecto a la Autorización Sanitaria de Funcionamiento de Cementerio**

De la revisión de la documentación presentada por “la administrada” se observa que no presenta la autorización requerida; por lo que no ha cumplido con la tercera observación.

#### **Respecto a la acreditación de facultades del Presidente de “la administrada”**

De la verificación de la documentación presentada por “la administrada” se advierte que adjunta una copia del certificado de vigencia del nombramiento del consejo directivo de “la administrada” en el cual se observa que su duración es hasta el 22 de noviembre de 2021 (fojas 200). En ese sentido, “la administrada” ha cumplido con acreditar cuarta observación.

29. Que, en atención a lo expuesto ha quedado demostrado en autos que “la administrada” no cumplió con subsanar dos observaciones de las cuatro formuladas, correspondiendo, por tanto, ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

30. Que, sin perjuicio de lo expuesto, mediante escrito presentado el 10 de mayo de 2021 (S.I. N° 11406-2021) “la administrada, solicita se emita pronunciamiento a su solicitud de venta.

31. Que, no obstante, a lo expuesto corresponde precisar que habiéndose declarado inadmisibles el presente procedimiento no corresponde adecuar el presente procedimiento de acuerdo a la normativa indicada en el cuarto considerando; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

32. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021/VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; la Resolución N.º 0042-2021/SBN-SG del 13 de mayo de 2021,, el Informe de Brigada N° 00449-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de mayo de 2021 y el Informe Técnico Legal N° 0511-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de mayo de 2021.

### SE RESUELVE:

**Artículo 1°.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **ASOCIACIÓN CEMENTERIO ALTO PERÚ – ÑAÑA- CHOSICA “SAN LUIS MARÍA DE MONFORT**, representado por el presidente Víctor Hugo Inocente Meza, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión proceda conforme a sus atribuciones.

**Artículo 3°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

### Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 18.1.1.4

### VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

### FIRMADO POR:

### SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO (e)

#### [1] DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS

##### Primera. - Adecuación de los procedimientos en trámite

Los procedimientos que se encuentran en trámite siguen las reglas siguientes:

1. Los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por el presente Reglamento en el estado en que se encuentran.

(...)

##### [2] Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición

76.1 Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.

[3] 21.4. La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.