

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0986-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 29 de septiembre del 2022

**VISTO:**

El Expediente N° 080-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN CEMENTERIO ALTO PERÚ – ÑAÑA- CHOSICA “SAN LUIS MARÍA DE MONFORT”**, representado por el Sr. Víctor Hugo Inocente Meza, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 7 468,67 m<sup>2</sup>, ubicado a lado Nor-Este del Asentamiento Humano Alto Perú, 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 50° y 51° 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 (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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 24 de noviembre del 2021 (S.I. N° 30457-2021), la **ASOCIACIÓN CEMENTERIO ALTO PERÚ – ÑAÑA- CHOSICA “SAN LUIS MARÍA DE MONFORT”**, representado por el Sr. Víctor Hugo Inocente Meza (en adelante “la Administrada”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 3) y 4) del artículo 222° del “reglamento”, asimismo señala que ejercen la posesión del predio por más de 90 años (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Documentación técnica, firmada por el Ingeniero Civil Juan Carlos Muñoz Velazco, con C.I.P. N.° 109037, de fecha, julio del 2017; **b)** Memoria descriptiva y Plano perimétrico PP.01; **c)** Copia de Certificado de Vigencia de Personas Jurídicas de “la administrada”; **d)** Copia de Certificado de Defunciones; **e)** Copia de Constancia de Cementerio de fecha 04.01.2021; **f)** Copia de Constancia de Cementerio de fecha 04.12.2018; **g)** Copia de Constancia de Cementerio de fecha 14.04.2020; **h)** Copia de Certificada Gratuita de la PNP de fecha 21.11.2021; **i)** Copia de Certificada Gratuita de la PNP de fecha 03.11.2021; **j)** Copia de Constancia de Posesión N.° 4824-10/SGCUC-GOPRI-MDLCH de fecha 20.09.2010; **k)** Copia de Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos; **l)** Copia de Datos técnicos del Ministerio de Cultura;

**l)** Copia de Carta emitido por la Municipalidad de Lurigancho Chosica; **m)** Copia de Gerencia de Rentas N.º 1369-2014/MDLCH/GR; **n)** Copia de Certificado de Jurisdicción N.º 061-14-MDLCH/GOPRI-SGCUyC; **ñ)** Copia de Resolución Directoral de fecha 01.09.2015; **o)** Fotografías.

**4.** Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218º 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 222º de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100º y 223º 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189º de “el Reglamento” y 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 56.1º del artículo 56º 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, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la Asociación”, emitiendo el Informe Preliminar N° 0165-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de febrero de 2022 (foja 48), el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

**i)** El área de 7 311,57 m<sup>2</sup> (representa el 97,90 % de “el predio”), se superpone con área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 14124084 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 120532.

**ii)** Respecto del área restante de 156.84 m<sup>2</sup>, se encuentra inscrita de la siguiente manera:

- 111,19 m<sup>2</sup> (representa el 1,49 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor de terceros en la partida registral N° 07028274 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima
- 45,51 m<sup>2</sup> (representa el 0,61 % de “el predio”) se superpone con un área sin inscripción registral a favor del Estado

**iii)** Se encuentra ubicado en ámbito de la Concesión Minera N.º 010001397AF, Titular Ejército Peruano – SINGE, Concesión SINGE1, en situación Vigente.

**iv)** “El predio” se trata de un terreno de forma irregular con topografía accidentada, ubicado sobre ladera de cerro, de fuerte pendiente y sobre zona extraurbana, donde viene funcionando el Cementerio Alto Perú

Ñaña – Chosica San Luis María de Monfort”, presenta ingreso por la calle “la Panteona”, y un cerco perimétrico que lo delimita físicamente en los lados sur y oeste que colinda con un asentamiento humano restringiendo el acceso de terceros, al interior la ocupación abarca aproximadamente el 95% de su extensión, cuya antigüedad es anterior al 2008. Análisis sustentado en el histórico de imágenes satelitales y App Street View del Google Earth.

v) Presente zonificación de Residencial de Densidad Media en aproximadamente en 5,228.00 m<sup>2</sup> (70 %) y la diferencia de 2,240.67 m<sup>2</sup> (30 %) se ubica en zona de Protección y Tratamiento Paisajístico – PTP, Según el Plano de Zonificación del distrito de Lurigancho aprobado por Ordenanza 1099-MML publicado el 12.12.07 - Área de Tratamiento I-IV

10. Que, por lo antes expuesto, se ha determinado que el área de 45,51 m<sup>2</sup> (representa el 0,61 % de “el predio”) se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado, respecto de la cual esta Superintendencia no puede realizar ningún acto de disposición en atención a lo señalado en el artículo 76° de “el Reglamento”<sup>1</sup>; por otro lado respecto al área de 111,19 m<sup>2</sup> (representa el 1,49 % de “el predio”), se encuentra inscrito a favor de terceros; por lo que tampoco es posible realizar acto de disposición sobre estas áreas de acuerdo al inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, que 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.

11. Que, en tal sentido se ha determinado que el área de 7 311,57 m<sup>2</sup> (representa el 97,90 % de “el predio”) (en adelante “área disponible”) se encuentra inscrita a favor del Estado y de libre disponibilidad, en ese contexto, al haber invocado “la administrada” las causales de posesión en su solicitud, resulta necesario que la solicitante deba cumplir con acreditar con lo dispuesto en el numeral 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, por tanto, corresponde a esta Subdirección realizar la calificación formal de los documentos con los cuales pretende acreditar el requisito de posesión en “el predio” con anterioridad del 25 de noviembre de 2010 del cual se advierte lo siguiente:

a) Tres partidas de defunciones emitidas por la Municipalidad distrital de la Victoria el 11 de febrero de 1981, 15 de mayo de 1948 y 30 de octubre de 1943 y tres constancias emitidas por el cementerio San Luis María de Monfort el 4 de enero del 2021, 4 de diciembre de 2018 y 14 de abril del 2020. Al respecto, se observa que los referidos documentos solo acreditan el fenecimiento de personas; sin embargo, estas no acreditan formalmente la antigüedad de la posesión.

b) Copia de Denuncias Certificadas Gratuita de la Comisaria - PNP – Chaclacayo emitida el 22 de diciembre del 2021, el 4 de diciembre del 2021, el 5 de diciembre del 2021, el 4 de diciembre del 2021, carta emitida por la Municipalidad de Lurigancho – Chosica el 4 de septiembre del 2013, Resolución de Gerencia de Rentas N° 1369-2014/MDLCH/GR emitido por la Gerencia de Rentas de la Municipalidad distrital de Lurigancho – Chosica, certificado de Jurisdicción N° 061-14-MDLCH/GOPRI-SGCUyC, emitida por la Municipalidad de Lurigancho Chosica con fecha 19 de diciembre del 2014; dichos documentos han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no constituyen documentos idóneos para demostrar formalmente la antigüedad de posesión.

c) Constancia de posesión N° 4824-10/SGCUC-GOPRI-MDLCH emitida por la Municipalidad Distrital de Lurigancho – Chosica, el 20 de setiembre de 2010, 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.

d) Oficio N° 2735-2012-DA-DGPC/MC emitido por el Ministerio de Cultura el 26 de julio del 2012, certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos, emitido por el Ministerio de Cultura de fecha 16 de julio del 2012. Al respecto dichos documentos solo acreditan la tramitación de un procedimiento ante la referida entidad cuyo fin es descartar en un área determinada la no existencia de vestigios arqueológicos, asimismo han sido emitidos con posterioridad al 25 de diciembre del 2010, por lo que no constituyen

<sup>1</sup> 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 (...)

documentos para acreditar la posesión.

**e)** Copia parcial de la Resolución Directoral de fecha 01 de setiembre de 2015. 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”.

**f)** Cuatro fotografías, del cual se observa que fue tomada en un cementerio; por lo que, no acredita la posesión de “el predio”.

**12.** Que, por lo antes expuesto, esta Subdirección mediante Oficio N° 02807-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de agosto del 2022 (en adelante “el Oficio”) (fojas 57), comunicó a “la administrada” lo advertido respecto a su solicitud de venta directa y a la documentación anexa, indicándole que deberá: **i)** reformular su solicitud de venta directa respecto de “área disponible”; **ii)** señalar expresamente la causal en la cual ampara su pedido (causal 3) o 4) ) y acreditar documentariamente de acuerdo a lo que corresponda; siendo que en ambos casos se requiere acreditar la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 223° de “el Reglamento”; **iii)** adjuntar el documento emitido por la entidad competente en el que precise que no se encuentra bajo otro régimen de compraventa regulada por normas especiales, de acuerdo al numeral 4 del artículo 223° de “el Reglamento”; **iv)** presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales del Estado; y, **v)** acreditar su representación y legitimidad presentando la documentación pertinente, que cuente con facultades de representación vigente; otorgándosele para ello, el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para subsanar las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

**13.** Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue notificado en las instalaciones de esta Superintendencia, el 16 de agosto de 2022, en forma personal a Víctor Hugo Inocente Meza con D.N.I. N° 09761739 en su condición de representante de “la administrada”; razón por la cual se tiene por bien notificada. En tal sentido, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar dicha observación venció el 02 de setiembre de 2022.

**14.** Que, mediante escrito presentado el 02 de setiembre del 2022 (S.I. N° 23014-2022) (fojas 60); es decir, dentro del plazo señalado, “la administrada” adjuntó documentación con la cual pretende subsanar las observaciones advertidas, en “el Oficio”, en ese contexto corresponde evaluarlos a fin de determinar el cumplimiento de las observaciones formuladas por esta Subdirección a través de “el Oficio”:

**a) Respecto a la primera observación:**

“La administrada”, no ha indicado si reformula o no su solicitud de venta directa respecto de “área disponible” (7 311,57 m<sup>2</sup>), por tanto “la administrada” no ha cumplido con subsanar la presente observación advertida.

**b) Respecto a la segunda observación:**

“La administrada”, precisa que, solicita la venta directa, invocando la causal 3) del artículo 222° del reglamento, señalando además mantener la posesión del predio por más de 90 años de forma continua, pacífica y pública, para ello adjunta documentación con la que pretende acreditar formalmente la posesión con anterioridad al 25 de noviembre del 2010, del cual se advierte lo siguiente:

**i)** La partida de defunción de don Castillo Trigos Julio, fallecido el 11 de febrero del 1981, don Florencio Aranda Caja fallecido 15 de mayo 1948 y de don Isidro Aranda Vega, fallecido el 30 de octubre de 1943, emitidas por la Municipalidad Distrital de la Victoria y RENIEC respectivamente; al respecto, se observa que los referidos documentos solo acreditan el fenecimiento de personas; sin embargo, estas no acreditan formalmente la antigüedad en “el predio”, asimismo, no describen datos técnicos exactos o mayor información que permita determinar la correspondencia con “el predio”; por lo que, no son documentos idóneos para acreditar la posesión.

ii) Las dos constancias emitidas por e la Asociación Cementerio Alto Perú Naña - Chosica "San Luis María De Monfort el cementerio San Luis María de Monfort; éstos son documentos privados, por lo que no cumplen con la formalidad establecida en "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN";

iii) Las copias de denuncias Certificadas Gratuitas de la Comisaria - PNP – Chaclacayo emitidas con fechas: 4 de diciembre del 2021, 5 de diciembre del 2021, 4 de diciembre del 2021, solicitados por parte de Víctor Hugo Inocente Meza, Angela Milagros Ruiz Prado y Rosalía Sauñe Gil, se puede advertir que estos ya fueron evaluados por esta Subdirección y que sirvieron como sustento para observar la solicitud de venta directa, asimismo, si bien señalan hechos ocurridos el 10 de febrero del año 2003, 10 de julio del año 2004 y 10 de enero del año 2007 dentro del cementerio denominado "Alto Perú", pero no guardan relación con la acreditación del hecho posesorio o la delimitación total de "el predio" por obra civil por parte de "la administrada".

iv) Las fotografías presentadas se observan que fueron tomadas en un cementerio; la Copia de Certificada Gratuita de la Comisaria - PNP – Chaclacayo emitidas el 22 de diciembre del 2021, la Constancia de posesión N° 4824-10/SGCUC-GOPRI-MDLCH emitida por la Municipalidad Distrital de Lurigancho – Chosica, el 20 de setiembre de 2010, el Oficio N° 2735-2012-DA-DGPC/MC emitido por el Ministerio de Cultura el 26 de julio del 2012, el certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos, emitido por el Ministerio de Cultura de fecha 16 de julio del 2012; la copia parcial de la Resolución Directoral de fecha 01 de setiembre de 2015. Al respecto, la carta emitida por la Municipalidad de Lurigancho – Chosica el 4 de setiembre del 2013, la Resolución de Gerencia de Rentas N° 1369-2014/MDLCH/GR emitido por la Gerencia de Rentas de la Municipalidad distrital de Lurigancho – Chosica, el certificado de Jurisdicción N° 061-14-MDLCH/GOPRI-SGCUyC, emitida por la Municipalidad de Lurigancho Chosica con fecha 19 de diciembre del 2014, se advierten que todos estos ya fueron también evaluados por esta Subdirección a través de "el Oficio"; las cuales no acreditan la posesión de "el predio".

v) Recibo por colaboración de material de construcción (bolsas de cemento), para la edificación de nichos en el cementerio denominado "Alto Perú", otorgado por el Concejo de Lurigancho de fecha 03 de marzo de 1982; sin embargo, no describen datos técnicos exactos ni mayor información que permitan determinar la correspondencia con "el predio"; por lo que no acreditan formalmente la posesión de "el predio".

Por todo lo expuesto, se concluye que "la administrada" no ha cumplido con subsanar la segunda observación advertida.

**c) Respecto a la tercera observación:**

"La administrada", no ha precisado ni ha presentado documento emitido por la entidad competente en el que precise que no se encuentra bajo otro régimen de compraventa regulada por normas especiales, de acuerdo al numeral 4 del artículo 223° de "el Reglamento", por tanto, "la administrada" tampoco ha cumplido con subsanar la presente observación advertida.

**d) Respecto a la cuarta observación:**

"La administrada", no ha cumplido con presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales del Estado; por tanto "la administrada" no ha cumplido con subsanar la presente observación advertida.

**e) Respecto a la quinta observación:**

"La administrada", ha presentado copia del Acta de Asamblea General de fecha 28.08.2022 el cual otorgan poder a Don Víctor Hugo Inocente Meza para continuar con los trámites ante esta Superintendencia; la Relación de asociados del libro de asistencia de la asamblea antes mencionada; y el Libro de Actas y de registro de asistencia de los socios; de la revisión de estos documentos se pueden advertir que el acuerdo tomado, otorgando el poder a favor del representante de "la administrada"; por tanto "la administrada" ha cumplido con subsanar la presente observación advertida.

**15.** Que, de lo señalado en el precedente considerando, ha quedado determinado que “la administrada” tan solo ha cumplido con subsanar sólo una de las cinco 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.

**16.** Que, asimismo, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Procuraduría Pública, de conformidad con la Quinta Disposición Transitoria de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

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° 00938-2022/SBN-DGPE-SDDI del 28 de setiembre del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 1086-2022/SBN-DGPE-SDDI del 28 de setiembre del 2022.

**SE RESUELVE:**

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

**SEGUNDO.** - **COMUNICAR** a la Procuraduría, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

**TERCERO:** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**CUARTO.** - Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, y comuníquese**  
**P.O.I N° 19.1.1.4**

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**