

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE BIENES
NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0178-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de febrero del 2024

VISTO:

El Expediente N° 1303-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN CEMENTERIO ALTO PERÚ – ÑAÑA- CHOSICA “SAN LUIS MARÍA DE MONFORT”**, representado por el Sr. Máximo Urbay Guevara, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 7 311,57 m² ubicada en el 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 (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 18 de noviembre del 2022 (S.I. N° 31283-2022), la **ASOCIACIÓN CEMENTERIO ALTO PERÚ – ÑAÑA- CHOSICA “SAN LUIS MARÍA DE MONFORT”**, representado por el Sr. Máximo Urbay Guevara (en adelante “la Asociación”), peticiona la venta directa de “el predio” invocando la causal 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1 al 5). Para tal efecto, presenta los siguientes documentos: **1)** Declaración Jurada de no tener impedimento de contratar con el Estado (fojas 6); **2)** Constancia simple de Isidro Aranda Vega que se encuentra enterrado en el cementerio “San Luis de María de Monfort” (fojas 7); y, **3)** Copia de DNI (fojas 8).

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, por su parte, el numeral 189.1 del artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad

evalúa la solicitud presentada, y de corresponder, solicitará su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Mientras que el numeral 189.2. del mismo artículo, indica que la entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

6. 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”).

7. 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” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

8. 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.

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, 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, de la lectura de la solicitud de venta directa descrita en el tercer considerando de la presente resolución, “la Asociación” indica que para la calificación se deba tener en cuenta el Expediente N° 080-2022/SBNSDDI, puesto que contiene medios probatorios. En ese sentido, de la revisión del citado expediente en el Sistema de Gestión Documental – SGD, se advierte que “la Asociación” solicitó la venta directa de un predio de 7 468,67 m², ubicado a lado Nor-Este del Asentamiento Humano Alto Perú, distrito de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, invocando las causales 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, sin embargo, este fue declarado inadmisibles mediante la Resolución N° 0986-2022/SBN-DGPE-SDDI del 29 de setiembre de 2022, por no haber cumplido con subsanar las observaciones advertidas en el mediante Oficio N° 02807-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de agosto del 2022.

11. Que, a fin de continuar con la calificación formal de la solicitud de venta directa, con Oficio N° 00359-2023/SBN-DGPE-SDDI de fecha 20 de enero del 2023 (en adelante “el Oficio”, [fojas 9 y 10]), se solicitó a “la Asociación” lo siguiente: a) precise la causal en la que sustenta su requerimiento de acuerdo a lo establecido en el artículo 100° de “el Reglamento”; b) presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales con el Estado, de conformidad con el numeral 6 del artículo 100 de “el Reglamento”; c) Presentar documentación que sustente la causal, debiendo tener en cuenta en relación a ello, lo establecido en el artículo 223° de “el Reglamento”; d) deberá señalar la calidad del apoderado o representante legal, indicando la partida registral donde conste inscrita su constitución; otorgándosele 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 Texto Único Ordenado de la Ley 27444, aprobado con Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS (en adelante “TUO de Ley N.º 27444”).

12. Que, “el Oficio” fue notificado el 23 de enero del 2023, en la dirección señalada en la solicitud de venta directa, siendo recibida por el representante de “la Asociación” (Víctor Hugo Inocente Meza); en ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el quinto y sexto párrafo del inciso 20.4 del artículo 20° del “TUO de la Ley N.º 27444”. En tal sentido, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el **07 de febrero del 2023**.

13. Que, mediante escrito presentado el 06 de febrero del 2023 (S.I. N.º 02745-2023), [fojas 13 y 16]) “la Asociación” dentro del plazo otorgado, solicita se adjunte al procedimiento de venta directa, los documentos presentados en el Expediente N.º 080-2022/SBNSDDI, toda vez que, en el mencionado expediente obra documentación que reúnen los requisitos para respaldar su solicitud de adjudicación de venta directa, asimismo, adjunta declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales con el Estado.

14. Que, en ese sentido, con Constancia de Expediente N.º 00037-2023/SBN-DGPE-SDDI del 24 de marzo de 2023 (fojas 119), se incorporaron los documentos requeridos del Expediente 080-2022/SBNSDDI, para la evaluación correspondiente, los cuales son los siguientes: i) Copia simple del documento nacional de identidad de los administrados; ii) Copia de Certificado de Vigencia de Personas Jurídicas; iii) Copia de Certificado de Defunciones; iv) Copia de Constancia de Cementerio de fecha 04.01.2021; v) Copia de Constancia de Cementerio de fecha 04.12.2018; vi) Copia de Constancia de Cementerio de fecha 14.04.2020; vii) Copia de Certificada Gratuita de la PNP de fecha 21.11.2021; viii) Copia de Certificada Gratuita de la PNP de fecha 03.11.2021; ix) Copia de Constancia de Posesión N.º 4824-10/SGCUC-GOPRI-MDLCH de fecha 20.09.2010; x) Copia de Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos; xi) Copia de Memoria descriptiva; xii) Copia de Datos técnicos del Ministerio de Cultura; xiii) Copia de Carta emitido por la Municipalidad de Lurigancho Chosica; xiv) Copia de Gerencia de Rentas N.º 1369-2014/MDLCH/GR; xv) Copia de Certificado de Jurisdicción N.º 061-14-MDLCH/GOPRI-SGCUyC; xvi) Copia de Resolución Directoral de fecha 01.09.2015; xvii) Fotografías; xviii) Memoria descriptiva y Plano perimétrico PP.01.; ix) Certificado de Defunciones original; xx) Constancia de Cementerio de fecha 04.01.2021 original; xxi) Constancia de Cementerio de fecha 04.12.2018; xxii) Resolución de Gerencia de Rentas N.º 1369-2014/MDLCH/GR original; xxiii) Carta emitida por la Municipalidad de Lurigancho Chosica original; xxiv) Memoria descriptiva emitida por la Sub Gerencia de Catastro de la Municipalidad de Lurigancho Chosica; y, xxv) Acta de Asamblea extraordinaria del 28 de agosto de 2022 certificada por Notaría de Lima Mónica Cecilia Salvatierra Saldaña.

15. Que, mediante Oficio N.º 01580-2023/SBN-DGPE-SDDI del 04 de abril de 2023 (fojas 120 al 122), esta Subdirección comunica a “la Asociación” el desglose de los documentos del Expediente N.º 080-2022/SBNSDDI, para la evaluación correspondiente.

16. Que, a fin de determinar el cumplimiento de los requisitos formales, esta Subdirección en relación a la Constancia de Posesión N.º 4824-10/SGCUC-GOPRI-MDLCH emitida por la Municipalidad Distrital de Lurigancho – Chosica el 20 de setiembre de 2010, esta Subdirección a través del Oficio N.º 04149-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de setiembre de 2023 (fojas 123 al 125), reiterado con Oficio N.º 05096-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de noviembre de 2023 (fojas 141 al 145), solicitó a la Municipalidad distrital de Lurigancho – Chosica (en adelante “la Municipalidad”), nos informe si la citada Constancia de Posesión ha sido emitido por la entidad edil y si “el predio” de acuerdo a planos y legajos que obran en la comuna, corresponden al área de 7 311,57 m² ubicado en el Nor Este del Asentamiento Humano Alto Perú distrito de Lurigancho, Provincia y Departamento de Lima, información que a la fecha de emisión de la presente resolución no ha sido remitida, razón por la cual en aplicación al artículo 98°¹ de “el Reglamento” corresponde resolver el presente procedimiento con la información con la que se cuenta en el expediente.

¹ Artículo 98.- Suspensión de plazos para la aprobación de actos de administración y disposición

Los plazos de los procedimientos para la aprobación de actos de administración o disposición se suspenden cuando se requiera información o documentación a otras entidades. En caso de vencimiento del plazo otorgado a la entidad para la remisión de información o documentación sin que haya cumplido con lo solicitado, la entidad solicitante puede continuar con el procedimiento y resolver con la información con la que cuenta, siempre que no perjudique derechos de

17. Que, mediante Constancia de expediente N° 00123-2023/SBN-DGPE-SDDI del 15 de setiembre de 2023, se deja constancia de la incorporación del Informe Preliminar N° 00165-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de febrero de 2022.

18. Que, en ese contexto se procedió a evaluar la documentación a fin de determinar el cumplimiento de las observaciones formuladas por esta Subdirección a la solicitud de venta directa presentada por “la Asociación” a través de “el Oficio”:

a) Respetto a la primera observación:

“La Asociación” precisa que se acoge a la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, por tanto, cumplió con subsanar la primera observación advertida.

b) Respetto a la segunda observación:

“La Asociación”, presenta una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales con el Estado, de conformidad con el numeral 6 del artículo 100 de “el Reglamento”, por tanto, cumplió con subsanar la segunda observación advertida.

c) Respetto a la tercera observación:

“La Asociación” solicita se desglose los documentos presentados en el Expediente N° 080-2022/SBNSDDI, con los cuales se ha determinado que las Copias de Certificado de Defunciones, Copia de Certificada Gratuita de la PNP de fecha 03 de noviembre de 2021, 21 de noviembre de 2021, 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, fotografías presentadas que fueron tomadas en un cementerio, todos estos ya fueron también evaluados por esta Subdirección en el expediente N° 080-2022/SBNSDDI; las cuales no acreditan formalmente la posesión de “el predio”.

d) Respetto a la cuarta observación:

“La Asociación” presenta Copia de Certificado de Vigencia de Personas Jurídicas, con partida electrónica N° 12521894 del Registro de Personas Jurídicas, por lo tanto, cumplió con subsanar la cuarta observación.

19. Que, de acuerdo con lo señalado en el considerando anterior, ha quedado determinado que “la Asociación” no ha cumplido con subsanar la totalidad de las observaciones formuladas en “el Oficio”, asimismo, de acuerdo a la consulta realizada a “la Municipalidad”, no se tiene respuesta hasta la fecha 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.

20. Que, queda expedito el derecho de “la Asociación” para petitionar nuevamente la venta directa de “el predio”, en la medida que la presente no constituye un pronunciamiento sobre el fondo, para lo cual deberá tener en cuenta el marco normativo vigente.

21. Que, con escrito presentado el 23 de noviembre de 2023 (S.I 32378-2023, [fojas 143 y 146]) “la Asociación” comunica que tiene nuevo Consejo directivo, señalando como presidente a Máximo Urbay Guevara y además indica los nuevos canales para la notificación correspondiente.

22. 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° DIR-00002-2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión - SDS, a fin de que efectúe las acciones de su competencia según el artículo 53° del “ROF de la SBN”.

terceros.

23. Que, con Oficio N° 04159-2023/SBN-DGPE-SDDI del 15 de setiembre de 2023 (fojas 134 al 140), se pone a conocimiento de “la Asociación” la consulta efectuada a “la Municipalidad”, en virtud del artículo 98° de “el Reglamento”, a fin de realizar una calificación integral de su solicitud, sin embargo, de acuerdo a los cargos de notificación se advierte que este fue devuelto puesto que la dueña de la casa indica desconocer a “la Asociación”. En tal sentido, debido al presente pronunciamiento, se prescinde de notificar el referido Oficio N° 04159-2023/SBN-DGPE-SDDI.

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, el Informe Brigada N° 00129-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de febrero del 2024 y el Informe Técnico Legal N° 0187-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de febrero del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por la **ASOCIACIÓN CEMENTERIO ALTO PERÚ – ÑAÑA- CHOSICA “SAN LUIS MARÍA DE MONFORT”**, representado por el Sr. Máximo Urbay Guevara, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, 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).

Regístrese, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.1.4

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI