

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0064-2020/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 31 de enero de 2020

**VISTO:**

El Expediente N° 734-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN LOS JAZMINES DE JOSÉ GÁLVEZ PACHACÁMAC**, representada por su presidente Máximo Isaías Torres Tito, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 6 221.83 m<sup>2</sup>, ubicado en la Av. Los Pinos S/N Parcela B Sector Pueblo Joven Villa Poeta José Gálvez, distrito de Pachacámac, 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 T.U.O. de la Ley") y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus 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 bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), 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 bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 21 de agosto de 2017 (S.I. N° 27918-2017), la **ASOCIACIÓN LOS JAZMINES DE JOSÉ GÁLVEZ PACHACÁMAC**, representada por su presidente Máximo Isaías Torres Tito (en adelante "la Asociación") solicita la venta directa de "el predio" sin precisar la causal en la que sustenta su requerimiento (foja 01). Para tal efecto, adjunta - entre otros - la documentación siguiente: **1)** copia simple de la anotación de inscripción del título N° 2016-00143582 (fojas 12); **2)** copia autenticada del certificado de vigencia de la publicidad N° 2017-02987002 del 10 de mayo de 2017, emitido por Abogado Certificador de la Oficina Registral de Lima (fojas 16); **3)** copia simple del documento nacional de identidad de su representante (fojas 19); **4)** copia autenticada del certificado de búsqueda catastral de la publicidad N° 2528074 del 19 de abril de 2017, emitido por Abogado Certificador de la Oficina Registral de Lima (fojas 20); **5)** copia autenticada de la memoria descriptiva del plano perimétrico suscrita por el ingeniero civil Alberto Montes Valenzuela (fojas 22); **6)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Alberto Montes Valenzuela (fojas





25); **7)** memoria descriptiva del plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Alberto Montes Valenzuela (fojas 26); **8)** copias autenticadas de las declaraciones juradas de autoevaluó HR y PR correspondiente al periodo 1996 (fojas 29-30); **9)** copia autenticada de la solicitud de inscripción en el padrón de contribuyentes recibido el 12 de diciembre de 2002 por la Municipalidad Distrital de Pachacámac (fojas 31); **10)** copia autenticada de los comprobantes N° 0081259 y N° 0081270 emitidos por la Municipalidad Distrital de Pachacámac (fojas 32-33); **11)** copia autenticada del contrato de fraccionado N° 0384.2002-MDSSP-OR-URyCT (fojas 34); **12)** copia del acta de compromiso para el pago fraccionado emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacámac (fojas 35); **13)** copia simple de la liquidación del DIA/UAT emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacámac (fojas 36); **14)** copia autenticada del comprobante de pago N° 0084960 cancelado el 08 de marzo de 2003, emitido por Municipalidad Distrital de Pachacámac (fojas 37); **15)** copias autenticadas de la declaración jurada del impuesto predial correspondientes a los periodos 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2011, 2014, 2015, 2016, 2017 (HR, PR, PU y HLA) emitidas por la Municipalidad Distrital de Pachacámac (fojas 38-114, 116-119, 122-126, 128-138); **16)** copia autenticada del contrato privado de transferencia de derechos y acciones del 17 de noviembre de 1993 (fojas 139-141); **17)** copia autenticada del contrato privado de transferencia de posesión de derechos de acciones del 01 de diciembre de 2012 (fojas 142-143); **18)** copia autenticada del contrato de transferencia de acciones y derechos del 19 de diciembre de 2013 (fojas 144-148); **19)** copia autenticada de los contratos de compra de terreno del 19 de febrero de 2014 (fojas 149-196 y 199-205); **20)** copia autenticada del contrato de transferencia de acciones y derechos del 18 de diciembre de 2013 (fojas 197-198); **21)** copia autenticada de la constancia de posesión del 17 de noviembre de 1993, suscrita por el presidente y secretario de la Asociación de Poseedores de Terrenos de la Zona Avícola, Pecuaria e Industrial (fojas 206), **22)** copia autenticada del formato gratuito de la solicitud de constancia de posesión y registro de contribuyente, recibido el 09 de mayo de 2000 por la Municipalidad Distrital de Pachacámac (fojas 207); **23)** copia autenticada del comprobante N° 0036193 emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacámac (fojas 208); **24)** copias autenticadas de las constancias de posesión N° 1452-2015, N° 1454-2015, N° 1445-2015, N° 1446-2015, N° 1448-2015, N° 1453-2015, N° 1456-2015, N° 1457-2015, N° 1458-2015, N° 2241-2015, N° 2249-2015-MDP/GDUR y N° 1615-2016-MDP/GDUR/SGOPCHU emitidas por la Municipalidad Distrital de Pachacámac (fojas 209-220); **25)** certificado catastral con atención N° 697652 del 18 de setiembre de 2003 (fojas 221); **26)** memoria descriptiva de setiembre de 2013 (fojas 222); **27)** copia autenticada de hoja de apertura del libro de actas de asamblea generales N° 01 y acta de constitución del comité del 01 de febrero de 2014 (fojas 223-224); **28)** copia autenticada de la constancia de zonificación N° 0060-2014-MDP/GDUR del 19 de agosto emitida por la Subgerencia de Catastro y Control Urbano de la Municipalidad Distrital de Pachacámac (fojas 225); **29)** copia autenticada de la Resolución de Gerencia N° 157-2014-MDP/GDHPS del 13 de octubre de 2014 emitida por la Municipalidad Distrital de Pachacámac (fojas 227); **30)** copia autenticada de la Resolución de Gerencia N° 350-2014-MDP/GDUR del 17 de octubre de 2014 emitida por la Municipalidad Distrital de Pachacámac (fojas 230); **31)** copia autenticada de las cartas DPBT.15.1387404 del 09 de marzo de 2015, DPBT.16.1485540 del 15 de marzo de 2016 y DPBT.16.1502426 del 10 de mayo de 2016, todas emitidas por la empresa de energía eléctrica Luz del Sur (fojas 232, 235, y 242); **32)** copia autenticada de la Resolución de Gerencia N° 151-2016-MDP/GDHPS del 19 de agosto de 2014 emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacámac (fojas 246); y, **33)** copia autenticada del registro de padrón de socios (fojas 262).



**4.** Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante, "la Directiva N° 006-2014/SBN").

**5.** Que, por su parte, el artículo 32° de "el Reglamento" prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos de propiedad del



**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0064-2020/SBN-DGPE-SDDI**

Estado 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 bienes de su propiedad; en concordancia con ello, el numeral 5.2) de "la Directiva N° 006-2014/SBN" prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo.

6. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

7. Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección 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", la "Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por "la Asociación", esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 453-2017/SBN-DGPE-SDDI del 24 de noviembre de 2017 (fojas 301), concluyendo respecto a "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** 675.14 m<sup>2</sup> (representa el 10.85 % de "el predio") se superpone con predio inscrito a favor del Ministerio de Agricultura en la partida registral N° 42152102 del Registro de Predios de Lima (fojas 309), con CUS N° 39714; **ii)** 1855.15 m<sup>2</sup> (representa el 29.82% de "el predio") se superpone con predio inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 49056206 del Registro de Predios de Lima (fojas 327), con CUS N° 39714; **iii)** 2282.8168 m<sup>2</sup> (representa el 36.69% de "el predio") se superpone con predio inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales, en la partida registral N° P03183327 del Registro de Predios de Lima (fojas 323), con CUS N° 39714; **iv)** 1 408.73 m<sup>2</sup> (representa el 22.64% de "el predio") se superpone con predio inscrito a favor de la Dirección General de Agricultura – Ministerio de Agricultura, en la partida registral N° P03129092 del Registro de Predios de Lima (fojas 341), con CUS N° 40418; **v)** presenta zonificación de Protección y Tratamiento Paisajista – PTP, según el plano de zonificación de Lima Metropolitana – distrito de Pachacámac, aprobado mediante Ordenanza N° 1146-MML; y, **vi)** se encuentra totalmente consolidado, pero no delimitado en sus lados perimetrales, según la imagen satelital visualizada del CONIDA del 07 de abril de 2017.







9. Que, a fin de continuar con la evaluación del presente procedimiento, mediante Oficio N° 3196-2017-SBN-DGPE-SDDI del 24 de noviembre de 2017 (fojas 304), esta Subdirección consultó a COFOPRI si sobre "el predio" tiene planeado ejecutar algún programa de formalización, en el marco del D.L. 1202, reiterado mediante el Oficio N° 523-2018/SBN-DGPE-SDDI del 08 de marzo de 2018 (fojas 307), lo que le fue comunicado a "la Asociación" mediante el Oficio N° 3195-2017/SBN-DGPE-SDDI del 24 de noviembre de 2017 (fojas 305). Es así que, mediante Oficio N° 1017-2018-COFOPRI/OZLC presentado el 21 de marzo de 2018 (S.I. N° 09239-2018) (fojas 308), COFOPRI informa que no se verificó la ocupación de lotes entre los años 2005 al 2010, por lo que no es factible su incorporación al Programa de Adjudicación de Lotes destinado a Vivienda - PAL.



10. Que, a fin de ampliar el diagnóstico técnico detallado en el octavo considerando de la presente resolución, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 583-2018/SBN-DGPE-SDDI del 11 de junio de 2018 (fojas 346), el cual se concluye respecto a "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** 3 607,88 m<sup>2</sup> (representa el 59,61 % de "el predio") se superpone con predio inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° P03183327 del Registro de Predios de Lima, con CUS N° 40418; **ii)** 2 444,17 m<sup>2</sup> (representa el 40,39 % de "el predio") se superpone con predio inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 49056206 del Registro de Predios Lima, con CUS N° 39714; **iii)** respecto al área inscrita en la partida registral N° 49056206, debido a las diversas independizaciones y otorgamientos de servidumbres, no es factible precisar el remanente gráfico inscrito que permita determinar si "el predio" se encuentra afectado por alguna de ellas; **iv)** según el certificado de búsqueda catastral presentado por "la Asociación" se superpone con las partidas registrales N° P03183327, N° 49056206 y N° 42152102, está última actualmente cerrada por duplicidad registral; **v)** 2 057,15 m<sup>2</sup> (representa el 33,99% de "el predio") se superpone con la jurisdicción del distrito de Villa María del Triunfo y 3 994,90 m<sup>2</sup> (representa el 66.10% de "el predio") con la jurisdicción del distrito de Lurín; y, **iv)** 4 977,24 m<sup>2</sup> (representa el 82.24% de "el predio") presenta zonificación PTP y 1 074,80 m<sup>2</sup> (representa el 17.76% de "el predio") presenta zonificación RDM, según el plano de zonificación de Lima Metropolitana – distrito de Villa María del Triunfo, aprobado mediante Ordenanza N° 1084-MML.

11. Que, en atención a lo señalado en el considerando anterior, esta Subdirección solicitó información respecto de "el predio", conforme se detalla a continuación:

- Mediante Oficio N° 1392-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de junio de 2018 (fojas 349), se solicitó a la Secretaria de Demarcación y Organización Territorial del Viceministerio de Gobernanza Territorial de la Presidencia del Consejo de Ministros, informe la jurisdicción en la que se encuentra comprendido "el predio"; siendo que, mediante Oficio N° D0232-2018-PCM/SDOT presentado el 24 de agosto de 2018 (S.I. N° 31586-2018), la citada entidad informó, entre otros, que los límites de los distritos de Lurín, Pachacámac y Villa María del Triunfo no se encuentran definidos (fojas 358).
- Mediante Oficio N° 1393-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de junio de 2018 (fojas 350), se solicitó a la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima, informe respecto a la zonificación de "el predio" y que actividades pueden desarrollarse sobre éste e indique en qué jurisdicción se ubica o, de ser el caso, señalar si se encontró o se encuentra inmerso en un conflicto de demarcación territorial, requerimiento reiterado mediante Oficio N° 2024-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto de 2018 (fojas 361); siendo que, mediante Oficio N° 793-2018-MML-GDU-SPHU presentado el 13 de setiembre de 2018 (S.I. N° 33692-2018), la citada entidad informó que "el predio" está calificado como zonificación PTP y RDM, precisando que la jurisdicción a la que pertenece deberá ser consultado al Instituto Metropolitano de Planificación – IMP, como órgano Técnico de Demarcación Territorial de la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 362).
- Que, a fin de descartar una posible duplicidad registral, se solicitó a la Zona Registral N° XI – Sede Lima, el certificado de búsqueda catastral de "el predio". En atención a lo requerido, la Zona Registral N° IX-Sede Lima, emitió el certificado de búsqueda catastral del 19 de junio de 2018 (fojas 353).







## RESOLUCIÓN N° 0064-2020/SBN-DGPE-SDDI



- Mediante Oficio N° 2398-2018/SBN-DGPE-SDDI del 17 de setiembre de 2018 (fojas 364), se solicitó a la Dirección Ejecutiva del Instituto Metropolitano de Planificación, informe en qué jurisdicción se ubica "el predio"; y, mediante Oficio N° 1308-18-MML-IMP-DE presentado el 04 de octubre de 2018 (S.I. N° 36444-2018), dicha entidad informó que el predio materia de consulta se encontraría entre el distrito de Villa María del Triunfo y a su vez sobre el "Área de Tratamiento Territorial" entre los distritos de Lurín de Pachacamac de la provincia de Lima.

- Mediante Oficio N° 2786-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de octubre de 2018 (fojas 367) se solicitó a la Municipalidad Distrital de Pachacámac, informe si los autovalúos (formularios HR y PU) del periodo 1996-2002 al 2009 corresponden a "el predio"; y, de ser el caso, indicar el poseedor que lo inscribió y la fecha de incorporación del mismo a su registro municipal de contribuyentes, requerimiento reiterado mediante los Oficios N° 007-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de enero de 2019 (fojas 369) y N° 374-2019/SBN-DGPE-SDDI del 05 de febrero del 2019 (fojas 371), siendo atendido mediante Oficio N° 022-2019-MDP/GR presentado el 12 de marzo del 2019 (S.I. N° 07876-2019), a través del cual la citada comuna indicó que los autovalúos (HR y PU) del periodo 1996, 2002 al 2009 no se encuentran ubicados en su Archivo Central pero que fueron entregados en su oportunidad al contribuyente, agregando que el señor Valladares Verástegui Roberto se registró como contribuyente en su comuna en el año 2001 con el predio ubicado en la Asociación Zona Avícola Pecuaria e Industrial – Pachacámac (fojas 373).



**12.** Que, mediante escrito presentado el 24 de octubre de 2018 (S.I. N° 38791-2018), "la Asociación" precisa que la causal a la que acoge su requerimiento, es la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 368).

**13.** Que, en virtud a la información proporcionada, está Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 824-2019/SBN-DGPE-SDDI del 19 de julio de 2019 (fojas 375), el cual concluyó respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente:

- i) 2 143.98 m<sup>2</sup> (representa el 35.43 % de "el predio") se superpone con predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la SBN, en la partida registral N° P03183327 del Registro de Predios de Lima, con CUS N° 40418.
- ii) 1 608.20 m<sup>2</sup> (representa el 26.57 % de "el predio") se superpone con predio inscrito a favor de Pedro Ramón Aguado Rojas, en la partida registral N° 49056206 del Registro de Predios de Lima.
- iii) 37.74 m<sup>2</sup> (representa el 0.62% de "el predio") se superpone con predio inscrito a favor del Ministerio de Agricultura (MINAGRI), en la partida registral N° 42152102 del Registro de Predios de Lima, con CUS N° 39714.
- iv) Se advierte superposición gráfica entre las áreas inscritas en las partidas registrales, de las cuales: a) 817.02 m<sup>2</sup> (representa el 13.50% de "el predio") superpuesta con las partidas N° 42152102 (inscrita a favor del MINAGRI) y N° P03129092 (inscrita a favor del MINAGRI), b) 962.97 m<sup>2</sup> (representa el 15.91% de "el predio") superpuesta con las partidas N° 42152102 (inscrita a favor del MINAGRI), N°







P03129092 (inscrita a favor del MINAGRI) y N° P03183327 (inscrita a favor del Estado representado por la SBN) y c) 482.14 m<sup>2</sup> (representa el 7.97% de "el predio") superpuesta con las partidas N° P03129092 (inscrita a favor del MINAGRI) y N° P03183327 (inscrita a favor del Estado representado por la SBN).

v) Se encontraría entre el distrito de Villa María del Triunfo y a su vez sobre "Área de Tratamiento Territorial" entre los distritos de Lurín y Pachacámac de la Provincia de Lima.

- vi) Según las imágenes del aplicativo Google Earth, es un terreno ubicado en ladera de cerro, en zona de expansión urbana con pendiente pronunciada, en el año 2002 se encontraba totalmente desocupado, en el año 2013 al suroeste se aprecia una aparente construcción y demarcación de lotizaciones y en el año 2015 se encuentra totalmente ocupado por construcciones distribuidas en lotes.

14. Que, en tal sentido se ha determinado que en un área de 2262.13 m<sup>2</sup> (representa el 37.38% de "el predio") existe duplicidad registral entre partidas registrales de titularidad del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y del Ministerio de Agricultura (MINAGRI), sujetas en su oportunidad a un procedimiento de cierre de partidas, por lo que no es posible disponer de las referidas áreas en la medida que podría afectarse la propiedad de otra entidad; razón por la cual, no cumple con la condición de libre disponibilidad para su disposición por parte de esta Superintendencia.



15. Que, respecto a las áreas de 1608.20 m<sup>2</sup> (representa el 37.74% de "el predio") y 37.74 m<sup>2</sup> (representa el 0.62% de "el predio"), se advierte que se encuentran inscritas a favor de Pedro Ramón Aguado Rojas y del Ministerio de Agricultura (MINAGRI), por lo que esta Superintendencia no es competente para realizar actos de disposición sobre estas, en atención a lo dispuesto en el numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento".

16. Que, mediante escrito presentado el 17 de octubre de 2019 (S.I. N° 34020-2019) "la administrada", designa abogado y señala domicilio procesal a fin de notificar los actos del presente procedimiento (fojas 370).

17. Que, en tal sentido corresponde que esta Subdirección evalúe sólo el área 2 143.98 m<sup>2</sup> (representa el 35.43 % de "el predio"), por cuanto constituye un bien de dominio privado y de libre disponibilidad del Estado, en adelante "el área disponible", procediéndose con la evaluación formal de los documentos glosados en tercer considerando de la presente resolución, mediante los cuales "la Asociación" pretende acreditar el ejercicio de la posesión sobre "el predio", advirtiéndose lo siguiente:

- Las copias autenticadas de las declaraciones juradas de autoevaluó HR y PR correspondiente al período 1996 (fojas 29-30) y la solicitud de inscripción en el padrón de contribuyentes presentada ante la Municipalidad Distrital de Pachacámac el 12 de diciembre de 2002 (fojas 31), no corroboran la antigüedad de la posesión en "el predio", en la medida que sólo acreditan el inicio de los trámites administrativos referidos a la inscripción en el padrón de contribuyentes del Registro Predial que el anterior poseionario Roberto Milton Valladares Verastegui realizó ante la citada comuna.
- Las copias autenticadas de los comprobantes N° 0081259 (fojas 32) y N° 0036193 (fojas 208) emitidos por la Municipalidad Distrital de Pachacámac, sólo acreditan el pago por derecho administrativo solicitado por el anterior poseionario Roberto Milton Valladares Verástegui.
- Las copias autenticadas del comprobante de pago N° 0081270 del impuesto predial con sello de cancelado el 13 de diciembre de 2002 (fojas 33), el contrato de fraccionado N° 0384.2002-MDSSP-OR-URyCT (folio 34), el acta de compromiso para el pago fraccionado (fojas 35), la liquidación del DIA/UAT (fojas 36), el comprobante de pago N° 0084960 de impuesto predial con sello de cancelado 08 de marzo de 2003, la declaración jurada del impuesto predial correspondiente a los periodos 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009 (HR y PR) (fojas 38-54), emitidas por la Municipalidad Distrital de Pachacamac, no consignan información técnica suficiente para determinar la correspondencia con "el predio".







## **RESOLUCIÓN N° 0064-2020/SBN-DGPE-SDDI**



- Las copias autenticadas de la declaración jurada de autoevaluó 2011 (PU , HR y HLA) (fojas 55-57), la declaración jurada de autoevaluó 2014 (HR y PR) (fojas 58-103), la declaración jurada de autoevaluó 2015 (HR, PR y HLA) (fojas 104-113, 115-116, 119-122, 126-128 y 137), la declaración jurada de impuesto predial 2017 (HR y PR) (fojas 124, 138), la declaración jurada de impuesto predial 2016 (HR y PR) (fojas 131-136); la copia simple del pago de impuesto predial periodo 2016 con sello de cancelación del 26 de abril de 2016 (fojas 114), la copia simple del pago de impuesto predial y arbitrios periodo 2015 (fojas 117-118, 123, 125, 129-130), emitidos por la Municipalidad Distrital de Pachacamac, no constituyen documentos idóneos para acreditar la antigüedad de la posesión en "el predio", en la medida que han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.
- La copia autenticada del contrato privado de transferencia de derechos y acciones suscrito el 17 de noviembre de 1993 por la Asociación de Poseedores de Terrenos de la Zona Avícola Pecuaria e Industrial de la Villa Poeta Jose Gálvez Barrenechea a favor del anterior posesionario Milton Valladares Verástegui (fojas 139), consigna una ubicación de "el predio" que difiere con la que indica "la Asociación" en su solicitud de venta directa, por lo que no resulta idónea para acreditar la posesión superior a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010.
- La copia autenticada del contrato privado de transferencia de posesión de derechos de acciones del 01 de diciembre de 2012 suscrito por Roberto Milton Valladares Verástegui a favor de Michael Arturo Soria Rocha (fojas 142-143); el contrato de transferencia de acciones y derechos del 19 de diciembre de 2013 suscrito por Michael Arturo Soria Rocha a favor de Máximo Isaías Torre Tito, Digna Miranda Vargas, María Magdalena Huamán Choque, Ángel Octavio Pedreros Ríos, Wualter Canteno Pascual y otros (fojas 144-148), el contrato de compra de terreno del 19 de febrero de 2014 suscrito por Michael Arturo Soria Rocha a favor de Máximo Isaías Torre Tito, Rut Elizabeth Matías Miranda, María Magdalena Huamán Choque y otros (fojas 149-196 y 199-205), el contrato de transferencia de acciones y derechos del 18 de diciembre de 2013 suscrito por Michael Arturo Soria Rocha a favor de Basilia Cayra Paja (fojas 197-198), han sido suscritos con posterioridad a noviembre de 2010, por lo no acreditan la antigüedad de la posesión en "el predio".
- La copia autenticada de la constancia de posesión del 17 de noviembre de 1993, suscrita por el presidente y secretario de la Asociación de Poseedores de Terrenos de la Zona Avícola, Pecuaria e Industrial (fojas 206), tampoco constituye documento idóneo para acreditar la antigüedad de la posesión, en la medida que es un documento privado, razón por la cual no cumplen la formalidad requerida por el literal j.5 del numeral 6.2 de la Directiva N° 006-2014/SBN.
- La copia autenticada del formato gratuito de la solicitud de constancia de posesión y registro de contribuyente, recibido el 09 de mayo de 2000 por la Municipalidad Distrital de Pachacamac (fojas 207), no acredita la antigüedad de la posesión en "el predio" en la medida que solo constituye el inicio de los trámites administrativos que el anterior posesionario Roberto Milton Valladares Verastegui realizó ante la citada Municipalidad.
- Las copias autenticadas de las constancias de posesión N° 1452-2015, N° 1454-2015, N° 1445-2015, N° 1446-2015, N° 1448-2015, N° 1453-2015, N° 1456-2015, N°





1457-2015, N° 1458-2015, N° 2241-2015, N° 2249-2015-MDP/GDUR (folios 209 al 218 y 220) y la copia autenticada de la constancia de posesión N° 1615-2016-MDP/GDUR/SGOPCHU (fojas 2019), han sido emitidos por la Municipalidad Distrital de Pachacamac con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no constituyen medios probatorios idóneos para acreditar la antigüedad de la posesión en "el predio".

- La Resolución de Gerencia N° 157-2014-MDP/GDHPS del 13 de octubre de 2014 (fojas 227), la Resolución de Gerencia N° 350-2014-MDP/GDUR del 17 de octubre de 2014 (fojas 230), la Resolución de Gerencia N° 151-2016-MDP/GDHPS del 19 de agosto de 2014 (fojas 246), si bien son instrumentos públicos emitidos por la Municipalidad Distrital de Pachacamac que aprueban diversos actos administrativos éstos no acreditan la antigüedad de la posesión en "el predio".
- La copia autenticada de las cartas DPBT.15.1387404 del 09 de marzo de 2015 (fojas 232), DPBT.16.1485540 del 15 de marzo de 2016 (fojas 235) y DPBT.16.1502426 del 10 de mayo de 2016 (fojas 242), emitidas por la empresa de energía eléctrica Luz del Sur, han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no resultan documentos idóneos para acreditar la posesión en "el predio".

18. Que, estando a lo expuesto, esta Subdirección emitió el Oficio N° 3937-2019/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre de 2019 (en adelante "el Oficio 1") (fojas 371), mediante el cual solicitó a "la administrada" presentar nuevos medios probatorios de posesión 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, debiendo además dichos medios probatorios estar vinculados a "el predio", en atención a lo dispuesto en el literal j) del numeral 6.2 del artículo VI de "la Directiva N° 006-2014/SBN", concordado con el literal k) del numeral 6.2 del artículo VI de "la Directiva N° 006-2014/SBN. Para lo cual se le otorgó el plazo de quince (15) días hábiles, más un (01) día del término de la distancia, computado a partir del día siguiente de la notificación de "el Oficio 1", 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 D.S. N° 004-2019-JUS – "T.U.O. de la Ley N° 27444".



19. Que, "el Oficio 1" fue remitido al domicilio señalado por "la administrada" en el escrito citado en el décimo sexto considerando de la presente resolución, siendo devuelto por faltar datos para la entrega, conforme se advierte del Informe de Devolución (fojas 374). En dicho contexto, el 07 de noviembre de 2019 "el Oficio 1" fue notificado al representante de "la Asociación" (fojas 373) en las instalaciones de esta Superintendencia, razón por la que se le tiene por bien notificada. Por lo que el plazo legal para subsanar las observaciones de "el Oficio 1" venció el **29 de noviembre de 2019**.

20. Que, mediante escrito presentado el 29 de noviembre de 2019 (S.I. N° 38353-2019), es decir dentro del plazo otorgado, "la Asociación" solicita ampliación de plazo (fojas 378) sustentando su requerimiento en que le resulta imposible aportar la documentación solicitada en el plazo otorgado; razón por la cual, mediante el Oficio N° 4429-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de diciembre de 2019 (en adelante "el Oficio 2") (fojas 380), esta Subdirección le otorga prórroga del plazo por 15 (quince) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar las observaciones formuladas en "el Oficio 1"; bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

21. Que, "el Oficio 2" fue notificado en el domicilio señalado por "la Asociación" en el escrito señalado en el vigésimo considerando de la presente resolución y recibido el 06 de diciembre de 2019 (fojas 380); por lo que, de conformidad con el numeral 21.3 del artículo 21° del "T.U.O. de la Ley N° 27444", se le tiene por bien notificada. En tal sentido, el plazo para subsanar dichas observaciones advertidas venció el **03 de enero de 2020**.



22. Que, en el caso en concreto conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 381) "la Asociación" no cumplió con subsanar las observaciones señaladas en "el Oficio 1", en el plazo otorgado, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo, debiéndose declarar inadmisibles su



**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 0064-2020/SBN-DGPE-SDDI**

pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta lo señalado en los considerandos precedentes.

**23.** Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del "ROF de la SBN".

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 070-2019/SBN-GG; el Informe de Brigada N° 064-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero de 2020; y, los Informes Técnicos Legales N° 0065 y 0066-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero de 2020.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ASOCIACIÓN LOS JAZMINES DE JOSÉ GÁLVEZ PACHACAMAC**, representada por su presidente Máximo Isaías Torre Tito, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** lo resuelto a la Subdirección de Supervisión, para que procedan conforme a sus atribuciones.

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

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I.N. 20.1.1.4



*Maria del Pilar Pineda Flores*  
ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES