

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE BIENES  
NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 0970-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 29 de octubre del 2021

### **VISTO:**

El Expediente N° 026-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE POSESIONARIOS Y PROMOTORES CON PROYECTOS AGROPECUARIOS "PACHACAMAC" – APIPAP**, representado por su presidente Eraclides Vilcapoma Ríos, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 530 313, 60 m<sup>2</sup> (53.0314 ha), ubicado en el Sector denominado "PAMPAS LIMAY", al este del Pueblo Joven "José Gálvez" – Sector Atocongo, distrito de Pachacamac, 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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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 11 de diciembre de 2020 (S.I. 00500-2020), la **ASOCIACIÓN DE POSESIONARIOS Y PROMOTORES CON PROYECTOS AGROPECUARIOS "PACHACAMAC" – APIPAP**, representado por su presidente Eraclides Vilcapoma Ríos (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio", sustentando su requerimiento en la causal c), del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA, que a la fecha se encuentra derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** certificado de vigencia de poder emitido por la Oficina Registral de Lima el 13 de marzo del 2013 (fojas 3); **b)** certificado de vigencia emitido por la "la administrada" el 5 de febrero del 2006 (fojas 4) solicitud de certificado domiciliario emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 1 de junio del 2010 (fojas 6); **c)** certificado de jurisdicción N° 0076-2010-MDP-GDUR emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 24 de marzo del 2010 (fojas 7); **d)** impuesto predial (PR y HR) emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac sin fecha de emisión y cancelación (fojas 9); **e)** recibo de derechos de pagos emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 23 de noviembre del 2009 (fojas 10); **f)** declaración jurada de autovaluo (HR y PR) correspondiente al periodo 2009 emitido por la Municipalidad

Distrital de Pachacamac el 23 de noviembre del 2009 (fojas 11); **g**) certificado de jurisdicción N° 050-2018-MDP/GDUR-SGOPCHU emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 6 de diciembre del 2018 (fojas 15); **h**) memoria descriptiva del plano perimétrico (fojas 17); **i**) plano de localización (fojas 19); **j**) recibo emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 23 de abril del 2018 (fojas 20); **k**) consolidado de deuda tributaria emitida por la Gerencia de Rentas de la Municipalidad Distrital de Pachacamac emitido el 23 de abril del 2018, declaración jurada de autovaluo (PR y HR) correspondiente al periodo del 2018 emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac (fojas 21); y, **l**) plano perimétrico – ubicación (fojas 24).

4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa vigente al momento de la presentación de la solicitud de venta directa, ha sido derogado 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<sup>1</sup>, 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 comoplemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibile la solicitud.

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 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.

9. Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por “la administrada”, esta Subdirección emitió los Informes Preliminares Nros. 357-2021/SBN-DGPE-SDDI de 10 de marzo del 2021, 733-2021/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo del 2021 y 1302-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de septiembre del 2021 (fojas 25) en el que se concluyen, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

i) Respecto a “el predio” se encuentra conformado por (54) áreas contiguas inscritas según el siguiente cuadro:

N	PARTIDA	OFICINA REGISTRAL	CUS	TITULAR	ÁREA (m <sup>2</sup> )	(%)
1	11955838	ZR IX - Sede Lima	40617	ESTADO	207236.56	39.08%
2	12187689		41126		96610.61	18.22%

**<sup>1</sup> 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.

(...)

3	12094636	41446	12648.99	2.39%
4	12339727	50647	3689.05	0.70%
5	12143166	51052	2024.21	0.38%
6	12143165	51057	1770.26	0.33%
7	12143167	51060	465.61	0.09%
8	12677605	54997	5536.69	1.04%
9	12677606	55002	2722.70	0.51%
10	12677610	55003	4903.29	0.92%
11	12670761	55004	4593.08	0.87%
12	12677611	55005	5063.53	0.95%
13	12670762	55006	1260.22	0.24%
14	12670737	55007	7830.49	1.48%
15	12677612	55008	4633.20	0.87%
16	12670738	55009	5872.96	1.11%
17	12677614	55010	4342.89	0.82%
18	12670739	55011	5524.52	1.04%
19	12677615	55012	2527.94	0.48%
20	12677616	55013	1480.99	0.28%
21	12670741	55014	6087.35	1.15%
22	12677618	55015	1717.30	0.32%
23	12677619	55016	10275.82	1.94%
24	12670742	55017	5081.46	0.96%
25	12670744	55018	3151.63	0.59%
26	12670745	55019	2255.43	0.43%
27	12677623	55022	12850.59	2.42%
28	12677628	55023	4705.61	0.89%
29	12670746	55025	3744.46	0.71%
30	12670748	55026	4885.39	0.92%
31	12670749	55027	4958.68	0.94%
32	12670750	55028	4853.36	0.92%
33	12670751	55029	4666.79	0.88%
34	12670752	55030	4922.96	0.93%
35	12670753	55031	5020.52	0.95%
36	12670754	55032	4980.70	0.94%
37	12670755	55033	4982.85	0.94%
38	12670756	55034	4999.08	0.94%
39	12670757	55035	4871.94	0.92%
40	12670758	55036	4822.90	0.91%
41	12670759	55037	4906.05	0.93%
42	12670760	55038	6031.46	1.14%
43	12962439	58600	8032.81	1.51%
44	14140467	121861	999.70	0.19%
45	14140468	121862	729.78	0.14%
46	14140469	121863	685.45	0.13%
47	14140470	121895	1411.12	0.27%

48	14140471	ZR IX - Sede Lima	121897	ESTADO	649.95	0.12%
49	14140472		121902		524.74	0.10%
50	14140513		121904		524.74	0.10%
51	14140514		121906		506.55	0.10%
52	14140515		121907		501.77	0.09%
53	14140516		121908		508.11	0.10%
54			138235	SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL	621.33	0.12%
55	Sin Antecedente Registral				19728.74	3.72%
<b>TOTAL</b>					<b>530313.60</b>	<b>100%</b>

- i) Se superpone parcialmente con la Concesión Minera Metálica N° 010373418 en un área de 14 454.98 m<sup>2</sup> en estado de trámite y cuyo Titular es Costa, Sierra y Selva Asencios E.I.R.L.
- ii) Se superpone con las Unidades Catastrales U.C N° 90751, 90847, 016585, 007003.
- iii) Se superpone con los siguientes procesos judiciales:

Proceso Judicial				
N	Cus	Legajo	Exp. Judicial	Estado
1	54997	099-2015	208-2015	no concluido
2	55004	233-2017	294-2017	no concluido
3	55029	178-2015	226-2015	no concluido
4	55031	185-2015	225-2015	no concluido
5	55032	026-2016	190-2015	no concluido
6	40617	326-2016	469-2015	no concluido
7	55033	186-2015	212-2015	no concluido
8	40617	328-2016	438-2015	no concluido
9	55035	253-2015	245-2015	no concluido
10	55038	025-2016	191-2015	no concluido
11	40617	91-2017	483-2015	no concluido
12	40617	356-2016	430-2015	no concluido
13	55027	208-2017	457-2015	no concluido
14	55017	184-2015	227-2015	no concluido
15	55014	280-2015	192-2015	no concluido
16	41126	019-2009	12144-2008	concluido
17	41126	469-2016	18506-2015	no concluido

- iv) “El predio” esta superpuesto longitudinalmente con un tramo del sistema vial arqueológico de Qhapaq Ñan camino del inca.
- v) Se encuentra ocupado parcialmente con una distribución desordenada sin habilitación urbana, con materiales de construcción precaria, información que es corroborado con las fichas técnicas descritas en el análisis. Además de la imagen de satélite disponible del 2002 se aprecia una lotización con lotes de aproximado 5 000 m<sup>2</sup>, al interior cultivos, lotes típicos para la actividad agropecuaria, con el paso del tiempo se advierte en algunos sectores, la subdivisión de estos lotes acorde al uso de únicamente de vivienda, sin embargo, a la fecha aún existen lotes de gran extensión con cultivos. El área se encuentra en proceso de consolidación.
- vi) 229 383,01 m<sup>2</sup> (representa el 56,54 % de “el predio”) se encuentra en zona de protección y tratamiento especial – PTE, 21 184,15 m<sup>2</sup> (representa el 3,99 % de “el predio”) se encuentra en zona de otros usos –OU y el área restante de 209 746,00 m<sup>2</sup> (representa el 39,55 % de “el predio”) se encuentra en zona de protección y tratamiento paisajista – PTP.

10. Que, respecto a el área 621,33 m<sup>2</sup> (representa el 0,12 % de “el predio”) es de titularidad del Servicio de Agua potable y Alcantarillado de Lima - SEDAPAL, en mérito a la Resolución N° 1099-2019/SBN-DGPE-SDDI del 15 de noviembre el 2019 (acto no inscrito), por lo que no se encuentran inscritos

a favor del Estado representado por esta Superintendencia, razón por la cual esta Superintendencia no puede realizar ningún acto de disposición respecto a esta, de conformidad con la normativa glosada en el quinto y octavo considerando de la presente resolución, no siendo posible realizar acto de dispersión sobre esta área.

**11.** Que, respecto al área de 19 728,74 m<sup>2</sup> (representa el 3,72 % de “el predio”) se determinó que a la fecha que no cuenta con antecedentes registrales a favor del Estado representado por esta Superintendencia, es pertinente mencionar que de conformidad con el numeral 76.1, artículo 76° de “el Reglamento”: 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, por lo que no es posible realizar acto de disposición sobre esta área.

**12.** Que, se ha determinado que el área de 96 610,61 m<sup>2</sup> (representa el 18,22 % de “el predio”) inscrita en la partida registral N° 12187689 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, esta se superpone con el proceso judicial de mejor derecho de propiedad interpuesto por Miriam Ofelia Jara Calderón contra la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, seguido en el Expediente N° 18506-2015-61-1801-JR-CI-02 (Legajo N° 469-2016), el cual no está concluido, según el Memorando N° 00467-2021/SBN-PP del 30 de marzo del 2021; en ese sentido, en la medida que judicialmente aún no se ha determinado el derecho de propiedad de esta Superintendencia, lo que resulta relevante para el presente procedimiento de venta directa<sup>2</sup> por lo que no es posible disponer respecto a la referida área.

**13.** Que, en virtud a lo señalado en los considerandos que antecede, esta Subdirección a fin de determinar si el área restante de 413 352,9123 m<sup>2</sup> (representa el 77,94 % de “el predio”) es un bien de dominio privado y de libre disponibilidad, procedió a realizar las siguientes consultas:

13.1 Mediante Oficio N° 1210-2021/SBN-DGPE-SDDI del 15 de marzo del 2021 (fojas 50) y reiterado mediante Oficio N° 1831-2021/SBN-DGPE-SDDI del 13 de mayo del 2021 (fojas 60), se consultó al Proyecto Especial Qhapaq Ñan del Ministerio de Cultura, nos informe el porcentaje y el área de “el predio” que se superpone con el proyecto especial QHAPAQ NAN o de otro sitio Arqueológico; asimismo la condición del predio, es decir si ha sido declarado patrimonio cultural de la Nación y sus restricciones para efectuar actos de disposición sobre este. En atención a ello, la referida entidad mediante Oficio N° 000107-2021-QHAPAQÑAN/MC presentado el 20 de mayo del 2021 (S.I N° 12905-2021) (fojas 63), adjunta el Informe N° 000020-2021-QHAPAQÑAN-JFF/MC del 18 de mayo del 2021, donde se ratifica la superposición con caminos prehispánicos, siendo este camino una proyección de daños, por lo que al no presentar evidencias arqueológicas no se generará poligonal alguna de delimitación, por consiguiente no podrá ser declarado patrimonio cultural de la nación.

13.2 Mediante Oficio N° Oficio N° 1211-2021/SBN-DGPE-SDDI del 25 de marzo del 2021 (fojas 62), se consultó a la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural – DIREFOR del Gobierno Regional de Lima, nos informe respecto a los predios agrícolas con Unidades Catastrales Nros. 90751, 90847, 016585 y 007003 (estado del procedimiento), asimismo si ante su entidad que representa, se viene tramitando o evaluando actualmente alguna solicitud relacionada con “el predio”, para lo cual adjuntamos plano perimétrico de “el predio” y si se encuentra incluido o será parte de algún proceso de formalización de la propiedad rural. En atención a ello, mediante Oficio N° 261-2021-GRL/GRDE/DIREFOR/LMPB presentado el 11 mayo del 2021 (S.I N° 11790-2021) (fojas 67), nos adjunta el Informe N° 051-2021/GHR del 27 de abril del 2021, en el cual informa que, entre otros, que “el predio” no se superpone con expediente de solicitudes de tierras eriazas. Dichas consultas fueron comunicadas a “la administrada” mediante el Oficio N° 1214-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de marzo del 2021 (fojas 70).

13.3 Mediante Oficio N° 3050-2021/SBN-DGPE-SDDI del 20 de julio del 2020 (fojas 74), se consultó a la Oficina Zonal de Lima- Callao del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, nos informe si “el predio” se encuentra dentro del ámbito de sus competencias como

<sup>2</sup> El Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado por Decreto Supremo N° 017-93-JUS prescribe que: “(...) Ninguna autoridad, cualquiera sea su rango o denominación, fuera de la organización jerárquica del Poder Judicial, puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el órgano jurisdiccional”.

ente formalizador de la propiedad informal y si tiene planeado ejecutar algún programa de formalización o se encuentra en proceso de formalización a través del Programa de Adjudicación de Lotes de Vivienda – PAL que vuestra representada tiene a su cargo. En atención a ello, mediante Oficio N° D002514-2021-COFOPRI-OZLC presentado el 2 de agosto del 2021 (fojas 77), la referida entidad nos informa que sobre “el predio” no se ha realizado procesos de formalización.

**14.** Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución mediante los cuales “la administrada” pretende acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose lo siguiente:

14.1 El certificado de vivencia emitido por la Asociación de Posesionarios y Promotores con Proyectos Agropecuarios “Pachacamac” – APIPAP, el 5 de febrero del 2006, constituye documento privado, asimismo se indica un área distinta (5,000 m<sup>2</sup>) a la de “el predio” teniendo como contribuyente a Eraclides Vilcapoma Ríos; por lo que no resulta documento idóneo para acreditar formalmente la posesión del área solicitada;

14.2 La solicitud de certificado domiciliario N° 031-2010 emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 1 de junio del 2010, certificado de jurisdicción N° 0076-2010-MDP-GDUR emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 24 de marzo del 2010 e impuesto predial (PR y HR) emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac sin fecha de emisión y cancelación, no constituyen documentos idóneos para acreditar formalmente la posesión de “el predio” en la medida que no se puede determinar su correlación con este toda vez que se indica área distinta (5,000 m<sup>2</sup>) o no cuenta con fecha de emisión y cancelación;

14.3 El recibo de pago de derecho administrativo emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 23 de noviembre del 2009, declaración jurada de autovaluo (HR y PR) correspondiente al periodo 2008 emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 23 de noviembre del 2009; no observándose fecha de cancelación, por lo que no constituyen documentos idóneos para acreditar formalmente la antigüedad de la posesión en “el predio”; en la medida que la posesión se computa a partir de la fecha en que han sido presentadas y canceladas ante la autoridad competente, de conformidad con el literal a) del numeral 3 del artículo 223° de “el Reglamento”, siendo que además no es posible determinar su correspondencia con “el predio” en la medida que señalan área distinta a la solicitada (5,000 m<sup>2</sup>) y como contribuyente a Eraclides Vilcapoma Ríos; y,

14.4 El certificado de jurisdicción N° 050-2018-MDP/GDUR-SGOPCHU emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 6 de diciembre del 2018, recibo emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 23 de abril del 2018, consolidado de deuda tributaria emitida por la Gerencia de Rentas de la Municipalidad Distrital de Pachacamac emitido el 23 de abril del 2018, declaración jurada de autovaluo (PR y HR) correspondiente al periodo del 2018 emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac; no constituyen documentación idónea para acreditar formalmente la posesión de “el predio” en la medida que han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.

**15.** Que, por lo antes expuesto y al haberse determinado que el área restante de 413 352,9123 m<sup>2</sup> (representa el 77,94 % de “el predio”) es de dominio privado del Estado, mediante Oficio N° 3928-2021/SBN-DGPE-SDDI de 16 de septiembre del 2021 (en adelante “el Oficio”) (fojas 80), esta Subdirección informó a “la administrada” lo advertido respecto a “el predio”, indicándole que deberá: **i)** reformular su pedido de venta directa, solicitando únicamente 413 352,9123 m<sup>2</sup> (representa el 77,94 % de “el predio”), adjuntando nueva documentación técnica en la que excluya el área sobre la cual no se puede realizar ningún acto disposición; **ii)** precisar si su petitorio se encuentra inmerso en la causal 3) o 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, dado que alega el ejercicio de posesión respecto de “el predio” desde del año 1984; **iii)** adjuntar medios probatorios que acrediten la antigüedad de la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; **iv)** presente el documento emitido por la entidad competente en el que precise que no se encuentra bajo otro régimen de compraventa regulada por normas especiales; y, **v)** presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales; otorgándosele un 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 que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”.

**16.** Que, “el Oficio” fue notificado dejado bajo puerta en la segunda visita realizada el 29 de septiembre del 2021 al no encontrarse presente “la administrada”, u otra persona en la primera visita llevada a cabo el 29 de septiembre del 2021. Asimismo, se consignó en dicho documento las características del domicilio (N° de Pisos: 7 y Color de fachada: crema); motivo por el cual se le tiene por bien notificado de conformidad con lo dispuesto en los incisos 21.1 y 21.5 del artículo 21 del TUO de la Ley N° 27444<sup>3</sup>. En ese sentido, el plazo de quince (10) días hábiles más un (1) día hábil por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas se venció el 15 de octubre del 2021.

**17.** Que, mediante el escrito presentado el 4 de octubre del 2021 (S.I. N° 25872-2021) (fojas 90), “la administrada” dentro del plazo indica que su pedido de venta directa se encuentra enmarcada en la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, asimismo adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** plano perimétrico – ubicación (fojas 96); **b)** memoria descriptiva del plano perimétrico (fojas 97); **c)** constancia de no adeudo N° 304-2021-MDP/GAT-SGREC emitida por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 1 de octubre del 2021 (fojas 105); **d)** cargo de la solicitud de la constancia de no adeudo de 1 de octubre del 2021 (fojas 106); **e)** constancia de registro de contribuyente N° 045-2021-MDP/GAT-SGRFT emitida por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 24 de septiembre del 2021 (fojas 108); **f)** declaraciones juradas de impuesto predial (HR y PR) correspondiente a los periodos 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021 emitidas por la Municipalidad distrital de Pachacamac (fojas 115); **g)** hoja de liquidación de arbitrios correspondiente al periodo 2018 emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 26 de febrero del 2016 (fojas 123); **h)** recibo emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 23 de abril del 2018 (fojas 130); **i)** consolidado de deuda tributaria emitida por la Municipalidad Distrital de Pachacamac cancelado el 23 de abril del 2018 (fojas 140); **j)** hoja de liquidación de arbitrios emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 26 de febrero del 2019, 2020 y 2021 (fojas 145); **k)** recibo emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 1 de octubre del 2021; **l)** estado de cuenta general emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac sin fecha (fojas 150); **m)** plano de parcelación visado por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 12 de marzo del 2014 (fojas 155); **n)** cargo de solicitud de que no se encuentra bajo otro régimen de compra venta regulada por otras normas especiales (fojas 151); y, **ñ)** declaración jurada (fojas 154).

**18.** Que, en virtud de la normativa glosada en el séptimo considerando de la presente resolución, corresponde a esta Subdirección determinar si “la administrada” ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas a su solicitud, las cuales se encuentran descritas en el décimo cuarto considerando de la presente resolución, conforme se detalla a continuación:

#### **18.1** Respecto a reformular el pedido de venta directa y presentar nueva documentación técnica:

Está Subdirección evaluó la documentación técnica adjuntada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 01521-2021/SBN-DGPE-SDDI del 20 de octubre de 2021 (fojas 160), concluyendo, lo siguiente:

- a)** Del contraste con el análisis gráfico del Diagnóstico del Informe Preliminar, se infiere que “la administrada” ha pretendido modificar el área objeto de la solicitud de venta a la realidad registral, como resultado de ello, se tiene que el área 413 352,93 m<sup>2</sup> (41,34 ha) comprende cincuenta y dos (52) ámbitos con inscripción registral a favor del Estado; conforme al siguiente cuadro:

<sup>3</sup> Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

21.5 En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente.”

N	PARTIDA	OFICINA REGISTRAL	CUS	TITULAR	ÁREA (m <sup>2</sup> )	(%)
1	11955838	ZR IX - Sede Lima	40617	ESTADO	206615.2333	49.99%
2	12094636		41446		12648.9900	3.06%
3	12339727		50647		3689.0548	0.89%
4	12143166		51052		2024.2069	0.49%
5	12143165		51057		1770.2640	0.43%
6	12677605		51060		465.6096	0.11%
7	12677606		54997		5536.6913	1.34%
8	12677610		55002		2722.6992	0.66%
9	12670761		55003		4903.2886	1.19%
10	12677611		55004		4593.0770	1.11%
11	12670762		55005		5063.5253	1.22%
12	12670737		55006		1260.2168	0.30%
13	12677612		55007		7830.4940	1.89%
14	12670738		55008		4633.1997	1.12%
15	12677614		55009		5872.9569	1.42%
16	12670739		55010		4342.8853	1.05%
17	12677615		55011		5524.5197	1.34%
18	12677616		55012		2527.9424	0.61%
19	12670741		55013		1480.9910	0.36%
20	12677618		55014		6087.3500	1.47%
21	12677619		55015		1717.3013	0.42%
22	12670742	ZR IX - Sede Lima	55016	ESTADO	10275.8227	2.49%
23	12670744		55017		5081.4608	1.23%
24	12670745		55018		3151.6298	0.76%
25	12677623		55019		2255.4260	0.55%
26	12677628		55022		12850.5895	3.11%
27	12670746		55023		4705.6078	1.14%
28	12670748		55025		3744.4600	0.91%
29	12670749		55026		4885.3922	1.18%
30	12670750		55027		4958.6844	1.20%
31	12670751		55028		4853.3567	1.17%
32	12670752		55029		4666.7943	1.13%
33	12670753		55030		4922.9640	1.19%
34	12670754		55031		5020.5224	1.21%
35	12670755		55032		4980.7011	1.20%
36	12670756		55033		4982.8539	1.21%
37	12670757		55034		4999.0824	1.21%
38	12670758		55035		4871.9444	1.18%
39	12670759		55036		4822.9036	1.17%
40	12670760		55037		4906.0547	1.19%
41	12962439		55038		6031.4590	1.46%
42	14140467		58600		8032.8075	1.94%
43	14140468		121861		999.7012	0.24%
44	14140469		121862		729.7786	0.18%
45	14140470		121863		685.4473	0.17%
46	14140471		121895		1411.1154	0.34%
47	14140472		121897		649.9476	0.16%
48	14140513		121902		524.7422	0.13%
49	14140514		121904		524.7404	0.13%
50	14140515		121906		506.5492	0.12%
51	14140516		121907		501.7690	0.12%
52	11955838		121908		508.1145	0.12%
<b>Total</b>					<b>413352.9197</b>	<b>100.00%</b>

En consecuencia, se concluye que “la asociación” ha cumplido con excluir la totalidad del área sobre la cual no se puede realizar ningún acto disposición.

### **18.2 Respecto al cumplimiento de los requisitos de forma establecidos para el procedimiento de venta directa invocado:**

“La administrada” preciso la causal de su solicitud de venta directa, indicando que su petitorio se encuentra inmerso en la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, por lo que corresponde determinar a esta Subdirección si la documentación que presenta cumple con los requisitos

formales, de acuerdo a la causal invocada, es decir, acreditar formalmente el ejercicio de su posesión con una antigüedad al 25 de noviembre de 2010 sobre “el predio”, de conformidad con lo señalado en el artículo 222° y 223° de “el Reglamento”, advirtiéndose lo siguiente:

- La constancia de no adeudo N° 304-2021-MDP/GAT-SGREC emitida por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 1 de octubre del 2021, constancia de registro de contribuyente N° 045-2021-MDP/GAT-SGRFT emitida por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 24 de septiembre del 2021, hoja de liquidación de arbitrios correspondiente al período 2018 emitida por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 26 de febrero del 2016, consolidado de deuda tributaria emitida por la Municipalidad Distrital de Pachacamac cancelado el 23 de abril del 2018, hoja de liquidación de arbitrios emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 26 de febrero del 2019, 2020 y 2021 y el plano de parcelación visado por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 12 de marzo del 2014; no constituyen documentación idónea para acreditar formalmente la posesión de “el predio” en la medida que han sido emitidos y cancelados con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.
- El cargo de la solicitud de la constancia de no adeudo de 1 de octubre del 2021, no constituye documento idóneo para acreditar la posesión de “el predio”, en la medida que dicha solicitud constituye un requerimiento a la Municipalidad Distrital de Pachacamac.
- Las declaraciones juradas de impuesto predial (HR y PR) correspondiente a los períodos 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2017 y 2018 emitidas por la Municipalidad distrital de Pachacamac; no se observa fecha de presentación ante la citada comuna ni recibo de cancelación, por lo que no constituyen documentos idóneos para acreditar formalmente la antigüedad de la posesión en “el predio”; en la medida que la posesión se computa a partir de la fecha en que han sido presentadas y canceladas ante la autoridad competente, de conformidad con lo establecido en el literal a) del numeral 3 del artículo 223° de “el Reglamento”, siendo que además no es posible determinar su correspondencia con “el predio” en la medida que señalan área distinta a la solicitada (5,000 m<sup>2</sup>).
- Las declaraciones juradas de impuesto predial (HR y PR) correspondientes a los períodos 2016, 2019, 2020 y 2021 emitidas por la Municipalidad Distrital de Pachacamac y los recibos emitidos por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 23 de abril y 1 de octubre del 2018; no constituyen documentos idóneos para acreditar la posesión en la medida que han sido canceladas en vía de regularización, siendo que solo tienen mérito para acreditar la posesión a partir de la fecha en que fueron presentadas y pagadas ante la autoridad competente de conformidad con el literal a) del inciso 3) del artículo 223° de “el Reglamento”.
- El estado de cuenta general emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac sin fecha; no constituye un documento idóneo para acreditar la posesión en la medida que se puede determinar su correspondencia con “el predio” ni fecha de emisión, siendo además que figura como contribuyente el señor Eraclides Vilcapoma Ríos y no “la administrada”.

En consecuencia, se concluye que “la administrada” no ha cumplido con acreditar formalmente el ejercicio de su posesión con una antigüedad al 25 de noviembre de 2010 sobre “el predio”.

### **18.3 Respecto a presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales:**

“La administrada” presentó la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado y para contratar con el Estado. En ese sentido, se concluye que ha subsanado dicha observación.

### **18.4 Respecto a presentar documento emitido por la entidad competente en el que precise que no se encuentra bajo otro régimen de compraventa regulada por normas especiales:**

“La administrada” presentó el cargo de solicitud, dirigida a la Oficina Zonal de Lima- Callao del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI; sin embargo, no obra en el expediente el documento emitido por la entidad competente en el que precise que no se encuentra bajo otro régimen de compraventa regulada por normas especiales. En tal sentido se concluye que “la administrada” no ha subsanado la presente observación.

**19.** Que, en atención a lo expuesto ha quedado demostrado en autos que “la administrada” sólo ha cumplido con subsanar dos de las cuatros observaciones formuladas, correspondiendo, por tanto, ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose declarar inadmisibile su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

**20.** Que, finalmente 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 Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, el Informe de brigada N° 01006-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre de 2021 y el Informe Técnico Legal N° 1304-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre de 2021.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE POSESIONARIOS Y PROMOTORES CON PROYECTOS AGROPECUARIOS “PACHACAMAC” – APIPAP**, representado por su presidente Eraclides Vilcapoma Ríos, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión y a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

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

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I. N.º 18.1.1.4

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirectora De Desarrollo Inmobiliario**