SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES NACIONALES

SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

RESOLUCIÓN N° 0135-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de enero del 2025

El Expediente Nº **1218-2022/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **RICARDO LUCANO GONZALES** y **HECTOR CERVANTES CASTRO** mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 5 523 m², ubicado en el distrito de Santa Rosa de Quives, provincia de Canta, 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 50º y 51º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, aprobado por Decreto Supremo Nº 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 31 de octubre del 2022 (S.I N° 29138-2022), **RICARDO LUCANO GONZALES** (en adelante "el administrado"), peticiona la venta directa de "el predio" invocando la causal 3) del artículo 222° de "el Reglamento" (fojas 2-3). Para tal efecto, presenta los siguientes documentos: **1)** contrato privado de transferencia de posesión, de fecha de 30 de diciembre del 2010 (fojas 4-7); **2)** documentación técnica suscrita por el Ingeniero Civil Isidro Yactayo Almeida, con CIP N° 5647 de fecha febrero de 2022 (memoria descriptiva, plano de ubicación y plano perimétrico (P-01)) (fojas 8-11); **3)** certificado de habilidad de fecha 27 de setiembre del 2022, expedido por el Colegio de Ingenieros del Perú (fojas 12); **4)** certificado de búsqueda catastral de fecha 18 de marzo del 2022, correspondiente a la Publicidad N° 1095341 del 23.02.2022, expedido por la Oficina Registral de Lima y gráfico referencial complementario (fojas 13-15); **5)** declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales con el Estado de fecha de 28 de octubre de 2022 firmada por "el administrado" (fojas 16); **6)** declaración jurada del impuesto predial (HR – PR) del año 2019, y 2021, expedido por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa de Quives (fojas 17-20); **7)** recibos únicos de pago, de los periodos de 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021, expedidos por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa de Quives (fojas 21-23); **8)** constancia de no adeudo de obligaciones tributarias de fecha de 30 de junio de 2022, expedido por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa de Quives (fojas 24); **9)** certificado de traslado de ex Unidad Agraria Departamental Lima Callao a la Oficina PETT de

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **59P6104148**

Ejecución Regional, Lima – Callao del año 2005, expedido por el Ministerio de Agricultura (fojas 25); **10)** constancia de zonificación de fecha 17 de junio del 2004, expedido por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa de Quives – Canta (fojas 26); **11)** memoria descriptiva y plano perimétrico del Fundo Homa de fecha de enero de 2002 y diciembre del 2001, respectivamente (fojas 27-28); **12)** declaración jurada del Impuesto Predial (PR) del año 2011 y 2020, expedido por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa de Quives (fojas 29-30); **13)** constancia de posesión del Fundo Homa de fecha de 31 de diciembre de 2007 (fojas 31); **14)** acta de constatación de posesión del Fundo Homa de fecha de 31 de diciembre de 2007, expedido por el Juzgado de Paz de Santa Rosa de Quives (fojas 32-33); **15)** fotografía de Google Earth (fojas 34); **16)** oficio N° 8661-2008-COFOPRI/OZLC de fecha 24 de abril de 2008, expedido por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI (fojas 35); **17)** acta de diligencia de inspección judicial de fecha 13 de noviembre del 2018, expedido por la Corte Superior de Justicia de Lima Norte (fojas 36-37); **18)** acta de diligencia de inspección judicial de fecha 17 de noviembre del 2021, expedido por la Corte Superior de Justicia de Lima Norte (fojas 38-40); **19)** constancia de posesión de fecha 13 de noviembre del 2018, expedido por el Juzgado de Paz del Distrito de Santa Rosa de Quives – Yangas (fojas 41); **20)** constancia de posesión de fecha 19 de noviembre del 2021, expedido por el Juzgado de Paz del Distrito de Santa Rosa de Quives – Yangas (fojas 42); **21)** constancia de no adeudo de fecha 30 de junio del 2022, expedida por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa de Quives (fojas 43); **22)** declaración jurada de fidelidad y autenticidad de documentos para el presente trámite, de fecha de 28 de octubre de 2022, firmado por "el administrado" (fojas 44); **23)** copia simple del DNI de "el administrado" (fojas 45); **24)** copia simple del DNI de Isidro Yactayo Almeida (fojas 46); y, **25)** panel fotográfico (fojas 47-50).

4. Que, como parte de la calificación formal de la venta directa, esta subdirección mediante Oficio N° 02323-2024/SBN-DGPE-SDDI del 19 de agosto del 2024, solicito a "el administrado" aclarar la participación de señor HECTOR CERVANTES CASTRO presentando el Certificado de vigencia de poder especial debidamente inscrito ante el registro público correspondiente en el cual se plasme la dación de facultades especiales en virtud del artículo 167°[1] del Código Civil Peruano y en cumplimiento del numeral 1 del artículo 100° de "el Reglamento"; o en su defecto intervenir en el procedimiento suscribiendo respectivamente su petición, así como presentar una declaración jurada acerca de su autenticidad, en cumplimiento de lo regulado en el párrafo 49.1.1) del numeral 49.1) del artículo 49°[2] del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General y en concordancia con lo establecido, otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación de "el Oficio", para subsanar las observaciones advertidas.

5. Que, en atención de los antes expuesto, mediante escrito presentado el 03 de setiembre del 2024 (S.I N° 25299-2024), es decir dentro de plazo otorgado "el administrado", adjuntó lo siguiente: **a)** copia de la Vigencia de Poder otorgado por Héctor Cervantes Castro a favor de Ricardo Lucano Gonzales inscrito en la partida registral N°15725121 del registro de personas naturales de la Oficina registral de Lima, en el cual le otorga podres especiales, razón por la cual en adelante se les denominará **"los administrados"**; y, **b)** declaración jurada acerca de su autenticidad, en cumplimiento de lo regulado en el párrafo 49.1.1) del numeral 49.1) del artículo 49°[3] del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General.

6. 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.

7. 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

---

[1] **Artículo 167.-** Los representantes legales requieren autorización expresa para realizar los siguientes actos sobre los bienes del representado:
1.- Disponer de ellos o gravarlos.
2.- Celebrar transacciones.
3.- Celebrar compromiso arbitral.
4.- Celebrar los demás actos para los que la ley o el acto jurídico exigen autorización especial.

[2] **Artículo 49.-** Presentación de documentos sucedáneos de los originales 49.1 Para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a todos los procedimientos administrativos, comunes o especiales, las entidades están obligadas a recibir los siguientes documentos e informaciones en vez de la documentación oficial, a la cual reemplazan con el mismo mérito probatorio: 49.1.1 Copias simples en reemplazo de documentos originales o copias legalizadas notarialmente de tales documentos, acompañadas de declaración jurada del administrado acerca de su autenticidad. Las copias simples serán aceptadas, estén o no certificadas por notarios, funcionarios o servidores públicos en el ejercicio de sus funciones y tendrán el mismo valor que los documentos originales para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a la tramitación de procedimientos administrativos seguidos ante cualquier entidad".

[3] **Artículo 49.-** Presentación de documentos sucedáneos de los originales 49.1 Para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a todos los procedimientos administrativos, comunes o especiales, las entidades están obligadas a recibir los siguientes documentos e informaciones en vez de la documentación oficial, a la cual reemplazan con el mismo mérito probatorio: 49.1.1 Copias simples en reemplazo de documentos originales o copias legalizadas notarialmente de tales documentos, acompañadas de declaración jurada del administrado acerca de su autenticidad. Las copias simples serán aceptadas, estén o no certificadas por notarios, funcionarios o servidores públicos en el ejercicio de sus funciones y tendrán el mismo valor que los documentos originales para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a la tramitación de procedimientos administrativos seguidos ante cualquier entidad".

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **59P6104148**

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 Nº 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva Nº DIR00002-2022/SBN”).

8. Que, el numeral 6.3) de “la Directiva Nº 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, efectué la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisible la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva Nº DIR-00002-2022/SBN”.

9. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva Nº 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.

10. Que el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “el TUO de la Ley 27444”), dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de la formalidad y obligan por igual a la administración y a los administrados (…)”, por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° de la mencionada Ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

11. 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 Nº DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

12. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiéndose el Informe Preliminar Nº 01677-2022/SBN-DGPE-SDDI del 30 de diciembre del 2022 (fojas 51-59), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i) Reconstruido el polígono según coordenadas UTM en DÁTUM PSAD56 consignada en los documentos técnicos remitidos por “el administrado”, el área gráfica resultante es 5 523,71 m², existiendo discrepancia con el área solicitada en 0,71 m², diferencia que se encuentra dentro del margen de la tolerancia catastral.

ii) De la consulta a la Base (gráfica) Única de Predios del Estado, la Base de Datos Alfanumérica del aplicativo SINABIP y el Visor de SUNARP, se advierte que “el predio” se superpone con los siguientes ámbitos:

N°	CUS	Titularidad	Partida (O.R. Lima)	Área (m^2)	(%)
1	97463	Estado	13666400	5 502,78	99.62
2	141483	Estado	14432387	20,93	0.38
Área gráfica del predio				5 523,71	100.00

iii) Se encuentra en ámbito de mayor extensión de dos concesiones mineras: La primera denominada El Milagro LT 2009, con código 650010709, en situación vigente, cuyo titular es Luciano Torpoco Cerrón. La segunda denominada Señor de Huanca RM 2019, con código 010000419, en situación vigente cuyo titular es Fernando Rojas Cuestas.

iv) Según el visor del Portafolio de Predios del Estado, se ha verificado que “el predio” se superpone en 20.93 m² – 0.38% con el polígono identificado con código de portafolio N° 1501-2020, en la condición de vigente, sin propuesta de venta por subasta pública.

v) Se superpone parcialmente en ámbito de dos procesos judiciales, según detalle:

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **59P6104148**

N° legajo	Cód. Exp. Jud.	Demandante	Demandado	Tipo de Proceso	Superposición (m^2-%)	Estado Proceso
177-2016	48-2016	SBN	Antonio Lorenzo Castro Colonia	Penal	5 502,78 – 99.62%	No concluido
528-2018	10580-2018	Isidro Yactayo Almeida	SBN	Contencioso Administrativo	5 502,78 – 99.62%	No concluido

vi) Sobre la verificación de la documentación presentada para acreditar causal de venta, se informa que los documentos descritos consignan datos de ubicación (Sector Cocayalta, distrito de Santa Rosa de Quives) que dan indicios de correspondencia con "el predio", sin embargo, el área de descrita es de mayor extensión, el cual comprendería a este, según el desarrollo de coordenadas consignadas del terreno denominado Fundo Homa.

vii) Según imágenes satelitales, el predio" un terreno de naturaleza eriaza, conformado por ladera de cerro y zona plana, colinda con el Centro poblado Cocayalta en proceso de consolidación urbana, se encuentra parcialmente ocupado por edificaciones precarias que representan el 0.5% del área total y vegetación dispersa. Los indicios de ocupación datan posterior al año 2017. Asimismo, según imágenes históricas, es el inicio de laderas que forman quebradas tributarias del río Chillón. Cabe resaltar que "el predio" históricamente, se encuentra sobre el cauce de una quebrada, la cual podría haber sido rellenada para poder realizar las trochas e incrementar la zona urbana que se visualizan a partir del año 2017.

13. Que, al haberse determinado que "el predio" es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, esta Subdirección realizó la calificación formal de la solicitud de venta, evaluando cada uno de los documentos descritos en el tercer considerando de la presente Resolución, mediante el Oficio N° 00754-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de febrero del 2023 (en adelante "el Oficio") (fojas 60-63), requiriendo a "el administrado" lo siguiente: **a)** cumplir con acreditar formalmente la causal de venta invocada, de conformidad con el numeral 3) del artículo 222° de "el Reglamento" concordado con el inciso 3) del numeral 6.2. de "la Directiva Nº DIR-00002-2022/SBN", debiendo presentar nuevos medios probatorios que acrediten la causal invocada con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010; **b)** 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"; y, **c)** declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales; 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 inadmisible 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° de "el TUO de Ley N° 27444".

14. Que, "el Oficio" fue notificado el 14 de febrero del 2023, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por "el administrado" según consta en la constancia de Notificación Electrónica (fojas 64); 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° de "el TUO de la Ley N° 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 **01 de marzo del 2023**.

15. Que, en consecuencia, mediante la Resolución Nº 0247-2023/SBN-DGPE-SDDI del 21 de marzo de 2023 (en adelante "la Resolución"), se declaró inadmisible la solicitud de venta directa presentada por "el administrado", al haberse determinado que de la revisión de los aplicativos Sistema Integrado Documentario – SID y el aplicativo Sistema de Gestión Documental – SGD, no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en "el Oficio" en el plazo otorgado el cual fue notificado en la casilla electrónica habilitada, el 14 de febrero del 2023.

16. Que, por lo antes expuesto "el administrado" mediante escrito presentado el 18 de abril del 2023 (S.I N° 09447-2023), en el ejercicio de su facultad de contradicción administrativa interpuso Recurso de Reconsideración, el cual fue desestimado con la Resolución Nº 0418-2023/SBN-DGPE-SDDI del 15 de mayo de 2023 (en adelante "la Resolución 2"), debido a que la documentación presentada por "el administrado", no constituyó nueva prueba que amerite modificar "la Resolución"; posteriormente, mediante escrito presentado el 05 de junio del 2023 (S.I N° 14331-2023) interpone recurso de apelación el cual fue elevado a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal para su atención; es así que; a través de la Resolución Nº 0049-2023/SBN-DGPE de fecha 05 de julio de 2023, dejó sin efecto al referido acto administrativo y dispuso que esta

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **59P6104148**

Subdirección retrotraiga el procedimiento hasta la notificación del Oficio N° 00754-2023/SBN-DGPESDDI del 14 de febrero de 2023 (en adelante "el Oficio 1").

17. Que, en ese sentido, de acuerdo a lo antes expuesto, esta Subdirección notifica nuevamente el Oficio N° 00754-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de febrero de 2023, vía correo electrónico (lucano7418@gmail.com) el 01 de febrero del 2024, no obteniendo acuse de recibo respectivo a la fecha de emisión de la presente resolución. Sin embargo, mediante escrito presentado el 13 de febrero del 2024, (S.I. N° 03813-2024) "el administrado" presenta documentación con la cual pretende subsanar las observaciones señaladas en "el Oficio 1", asimismo manifiesta haber recibido la notificación del "Oficio" el 01 de febrero del 2024, razón por la cual corresponde realizar el saneamiento de notificación defectuosa, para ello, surtirá sus efectos a partir del 01 de febrero del 2024, en aplicación del numeral 27.24 del artículo 27 del "TUO de la LPAG". Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia un (1) día hábil, para subsanar las observaciones advertidas venció el 16 de febrero del 2024.

18. Que, por lo antes expuesto, corresponde la evaluación de la solicitud S.I. N° 03813-2024, mediante el cual "los administrados" pretenden subsanar las observaciones advertidas en "el oficio 1" señalando que se debe tener en consideración los documentos ofrecidos en el escrito presentado el 28 de octubre del 2022 (S.I. N° 29138-2022) y del escrito de recurso de reconsideración de fecha 18 de abril del 2023 (S.I. N° 09447-2023), en el cual señala que adjunta nuevos medios probatorios, los cuales obran en el presente expediente, precisando que con dichos documentos demostraría encontrarse en posesión de "el predio" desde antes del 25 de noviembre del 2010.

19. Que, en ese sentido, corresponde a esta Subdirección determinar si los documentos presentados por "los administrados" cumplen con subsanar las observaciones descritas en "el Oficio 1" conforme se detallará a continuación:

a) Cumplir con acreditar formalmente la causal de venta invocada, de conformidad con el numeral 3) del artículo 222° de "el Reglamento" concordado con el inciso 3) del numeral 6.2. de "la Directiva Nº DIR-00002- 2022/SBN";

- Acta de Constatación de Posesión, de fecha de 31 de diciembre de 2007, otorgada por el Juez de Paz de Santa Rosa de Quives (fojas 34) del terreno denominado Fundo Homa de con un área de 18 has. 8.895 m^2 de propiedad del señor Isidro Yactayo Almeida, identificado como la unidad catastral N°10815. De la revisión del referido documento se advierte que consigna datos de ubicación (Sector Cocayalta, distrito de Santa Rosa de Quives) del terreno 18 has. 8.895 m2 que corresponden a "el predio"; no obstante, el área consignada es mayor extensión.

- Contrato Privado de Transferencia de Posesión con fecha 30 de diciembre de 2010, otorgada por Isidro Yactayo Almeida a favor de Ricardo Lucano Gonzales y Héctor Cervantes Castro (los administrados) (fojas 4), del terreno de 5 523 m^2 que forma parte de un ámbito de mayor extensión (18 has. 8.8895 m^2) denominado Fundo HOMA, ubicado en el Sector Cocayalta, distrito de Santa Rosa de Quives, la misma que consigna cuadro de coordenadas por lo que corresponde a "el predio" y forma parte del terreno de mayor extensión descrito en el Acta de Constatación de Posesión, de fecha de 31 de diciembre de 2007, al respecto es pertinente mencionar que con la presentación de este documento conjuntamente el Acta de Constatación de Posesión referida en el literal a); "el administrado" pretende acreditar la suma de plazos posesorios desde el año 2007[4], por tanto, resulta documento idóneo para acreditar la suma de plazos posesorios.
  En ese sentido, queda determinado que "los administrados" han cumplido con subsanar la primera observación.

b) 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";

De la revisión de la documentación presentada, se advierte una Declaración Jurada firmada por "los administrados" declarando bajo juramento que el predio es de competencia de esta Superintendencia y que no se encuentra bajo ningún otro régimen de venta; y que se someten a la fiscalización posterior

[4] Se aplican las reglas de presunción de continuidad de la posesión y de la suma de plazos posesorios, previstas en los artículos N° 915° y 898° del Código Civil.

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **59P6104148**

de acuerdo al Principio de Privilegio de Controles Posteriores prescrito en el numeral 1.16. del artículo lV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley N"27444, Ley de Procedimiento Administrativo General.
En tal sentido, queda determinado que "los administrados" no han cumplido con subsanar la segunda observación señalada; dado que el documento materia de observación debe ser emitido por una entidad; teniendo en cuenta además que adjunta documentación que describe un predio rural, conforme detalle siguiente:

- La Constancia de Zonificación de fecha 17 de junio de 2004, otorgada a favor de Isidro Yactayo Almeida (fojas 26), la Municipalidad Distrital de Santa Rosa de Quives hace constar entre otros que "el predio" no se encuentra en zona urbana ni expansión urbana y se considera un **PREDIO RURAL.**
- El Certificado emitido por el jefe de la oficina PETT de Ejecución Regional Lima Callao del Ministerio de Agricultura, de fecha ilegible en el cual certifica que el predio denominado "Fundo HOMA", en el cual se encuentra inmerso "el predio" materia de venta, aparece con la **UNIDAD CATASTRAL ANTERIOR N° 10815, TENIENDO COMO PROPIETARIO AL MINISTERIO DE AGRICULTURA** y como conductor al señor Isidro Yactayo Almeida. (fojas 25)
- El Contrato Privado de Transferencia de Posesión con fecha 30 de diciembre de 2010, otorgada por Isidro Yactayo Almeida (cedente) a favor de Ricardo Lucano Gonzales y Héctor Cervantes Castro (los administrados) (fojas 4), se advierte en la cláusula primera que "el predio" forma parte de un ámbito de mayor extensión (18 has. 8.8895 m^2) denominado Fundo HOMA, ubicado en el Sector Cocayalta, distrito de Santa Rosa de Quives, el cual se encuentra signado con la **UNIDAD CATASTRAL N° 10815, Hoja N° 77 Chillon Rimac del Proyecto Especial de Titulación y Catastro Rural – PETT del Ministerio de Agricultura,** asimismo en la clausula segunda mencionan que "el predio" constituye parte del **PROYECTO AGRICULTURA – ECOLÓGICA Y TURISMO,** finalmente en la cláusula séptima, se precisa que tanto el cedente como "los administrados", acuerdan **CONSTITUIR Y FORMAR PARTE DEL PROYECTO AGRICULTURA, ECOLÓGICA Y TURISMO (AET-PERU)** y desarrollar conforme los establece el proyecto dentro del distrito de Sata Rosa de Quives, provincia de Cata y departamento de Lima.
- Los Formatos de valorización Predial – PR del año 2019 y 2021 emitidos por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa de Quives, a favor de "los administrados" señalan como uso del terreno como **AGRÍCOLA**.
- La Constancia de No Adeudo N° 029/2022-GAT/MDSRQ, de fecha 30 de junio de 2022 emitida por el Gerente de Asesoría Jurídica de la Municipalidad Distrital de Santa Rosa de Quives, hace constar que de acuerdo a la verificación de su base de datos "los administrados" están registrados bajo el código de contribuyente N° 004100 y que declararan ser propietarios de un **PREDIO AGRÍCOLA**, cuya área corresponde a "el predio".

c) Adjuntar declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales;
Al respecto se puede advertir que "los administrados" han presentado su respectiva declaración jurada debidamente firmada. En ese sentido, se tiene que han cumplido con subsanar la presente observación.

20. Que, en ese sentido, por todo lo expuesto, ha quedado determinado que "los administrados" tan solo han cumplido con subsanar sólo dos de las tres observaciones formuladas en "el Oficio", razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declararse inadmisible su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución.

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° 00054-2025/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero de 2025 y el Informe Técnico Legal Nº 0145-2025/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero de 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **RICARDO LUCANO GONZALES** y **HECTOR CERVANTES CASTRO**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión y a la Procuraduría Pública de esta

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **59P6104148**

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:

Firmado digitalmente por:
REATEGUI SANCHEZ Carlos FAU
20131057823 hard
Fecha: 30/01/2025 18:38:15-0500

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Firmado digitalmente por:
PAREDES ALVAREZ Diana Rosa FAU
20131057823 hard
Fecha: 30/01/2025 17:39:03-0500

Profesional de la SDDI

Firmado digitalmente por:
ROJAS PUQUIO Elvina Pamela FAU
20131057823 hard
Fecha: 30/01/2025 17:40:26-0500

Profesional de la SDDI

Firmado digitalmente por:
BUSTAMANTE GONZALEZ Paola Maria
Elisa FAU 20131057823 hard
Fecha: 30/01/2025 17:41:32-0500

Profesional de la SDDI

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **59P6104148**