

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 419-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 06 de julio de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 322-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **MARÍA LUISA QUEIROLO OLIVIERI, MIGUEL FRANCISCO MORI QUEIROLO, ENRIQUE OMAR MORI QUEIROLO, ROBERTO ALFREDO MORI QUEIROLO, CLAUDIA MAFALDA MORI QUEIROLO, MARIELLA MORI QUEIROLO, CARMEN NATALIA GOIN IGLESIAS, CAROLINA ESPERANZA VALDERRAMA PACHECO, FERNANDO MIGUEL ROJAS TURPAUD, HERMELINDA MARÍA RÍOS OLIVARI, LUVY SILVANA BAN IGLESIAS y VITO LEONARDO VERNA CORONADO**, representados por Juan Carlos Mori Queirolo, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 169 773,46 m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 13776005 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, CUS N° 101745; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante “la Ley”), el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2011, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 28 de abril de 2017 (S.I. N° 13324-2017), María Luisa Queirolo Olivieri, Miguel Francisco Mori Queirolo, Enrique Omar Mori Queirolo, Roberto Alfredo Mori Queirolo, Claudia Mafalda Mori Queirolo, Mariella Mori Queirolo, Carmen Natalia Goin Iglesias, Carolina Esperanza Valderrama Pacheco, Fernando Miguel Rojas Turpaud, Hermelinda María Ríos Olivari, Luvy Silvana Ban Iglesias y Vito Leonardo Verna Coronado (en adelante “los administrados”) representados por Juan Carlos Mori Queirolo, peticionan la venta directa de “el predio” invocando la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjuntan, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia certificada del contrato de transferencia de posesión otorgado por Mauro Flores Manco a favor de Miguel Mori Tomatis, el 16 de agosto de 1988 (fojas 5); **b)** copia certificada del certificado de jurisdicción, emitido por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra, el 12 de febrero de 1999 (fojas 8); **c)** copias certificadas de las declaraciones juradas de autoavalúo (HR y PR) de los años 1988, 1989 y 1990 (fojas 11, 12, 15,16, 18 y 19); **d)** copia certificada de la declaración jurada de autoavalúo (HR y PR) del año 2008 (36 y 37); **e)** copia certificada del certificado de jurisdicción emitido por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra, el 24 de agosto de 2015 (fojas 66); y, **f)** copia certificada de la constancia de posesión emitida por el Juzgado de Paz Asoc. de Vivienda Lotización Semi-rústica Puente Piedra, el 10 de marzo de 2017 (fojas 69).

4. Que, mediante S.I. N° 34975-2017 (fojas 91), y S.I. N° 35925-2017 (fojas 127), “los administrados” otorgan poder al abogado Manuel Quispe Chávez a fin de que realice trámites relacionados al presente procedimiento y adjuntan, entre otros: **a)** proyecto de reforestación en la zona colindante al estable de la Familia Mori, suscrita por la ingeniera forestal Doris Ansia Baca Macanilla (fojas 94); **b)** copia certificada de la constancia de posesión N° 051-2017/GDU-MDPP del predio descrito como Parcela A, emitida por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra, el 26 de setiembre de 2017 (fojas 126); **c)** copia simple de recibo N° 006775 por concepto de arbitrios municipales de los años 2006, 2007 y 2008, pagados a la Municipalidad Distrital de Puente Piedra, el 16 de abril de 2008 (fojas 174, 175 y 176). Por otro lado, mediante escrito presentado el 17 de octubre de 2017 (S.I. N° 36211-2017) (fojas 244) “los administrados” aclaran la solicitud de ingreso N° 35925-2017 en el extremo que, según indica, la denominación de “el predio” es “Lote 98-A de Los Gramadales – Zona Arica – Puente Piedra” registrado así en la Municipalidad Distrital de Puente Piedra; y mediante S.I. N° 20190-2018 (fojas 282) se faculta a Miguel Ángeles Chuquiruna, para realizar todos los trámites necesarios respecto del presente procedimiento.

5. Que, de la revisión de los escritos descritos en el tercer y cuarto considerando de la presente resolución (S.I. N° 13324-2017, N° 34975-2017, N° 35925-2017 y N° 36211-2017), se advierte que en todos, Juan Carlos Mori Queirolo se presenta y solicita la venta directa, ante esta Superintendencia, como apoderado de “los administrados”, señalando que cuenta con poderes inscritos en las partidas registrales N° 13698002 y N° 13763492 del Registro de Mandatos y Poderes de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 279 y 280). Dado que, en efecto según consta en el asiento A00001 de la partida N° 13698002 (fojas 279), y en el asiento A00001 de la partida N° 13763492 (fojas 280), Juan Carlos Mori Queirolo es nombrado apoderado de “los administrados”, se efectuará la evaluación de la solicitud de venta directa de “el predio” teniendo en cuenta su condición.

6. Que, el numeral 1) del artículo 32° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración.

7. Que, el procedimiento administrativo de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de compraventa directa. Asimismo, los







**RESOLUCION N° 419-2018/SBN-DGPE-SDDI**



supuestos de compraventa directa se encuentran 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 "Directiva N° 006-2014/SBN").

8. Que, 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.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea 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 N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 590-2017/SBN-DGPE-SDDI del 15 de mayo de 2017 (fojas 82), en el que se determinó, entre otros, respecto a la titularidad de "el predio" lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13776005 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, no existiendo limitante alguno para su libre disponibilidad; y, **ii)** presenta zonificación RDM-Residencial de Densidad Media en 2,90% de "el predio" (4 925,47 m<sup>2</sup>) y zonificación PTP- Protección y Tratamiento Paisajista en 97,10% de "el predio" (164 847,99 m<sup>2</sup>).

11. Que, de la revisión del registro del Código Único Sinabip – CUS, de "el predio" en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales - SINABIP se ubicó la Ficha Técnica N° 1956-2017/SBN-DGPE-SDS del 15 de setiembre de 2017, emitida por la Subdirección de Supervisión, y la Ficha Técnica N° 0992-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 8 de julio de 2016, emitida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, las cuales describen las inspecciones realizadas sobre "el predio", las cuales concluyen que existe ocupación sobre "el predio".

12. Que, mediante Memorándum N° 817-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 1 de marzo de 2018 (fojas 252) la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal remite, entre otros, la copia simple de la Ficha Técnica N° 0992-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 8 de julio de 2016 (fojas 256) en la cual como producto de la inspección de campo sobre "el predio" realizada el **1 de junio de 2016**, se señala, entre otros, que: **"Se encuentra cercado y ocupado por el Establo Montegrande conducido por M.Q. Hermanos S.A.C. quienes han cercado el predio y se encuentran en posesión del predio con fines de explotación ganadera (...)"**.





13. Que, asimismo mediante Memorando N° 983-2018/SBN-DGPE-SDS del 13 de marzo de 2018 (fojas 261) la Subdirección de Supervisión remite, entre otros: **a)** copia simple del Informe N° 2273-2017/SBN-DGPE-SDS del 26 de octubre de 2017 (fojas 262); **b)** copia simple de la Ficha Técnica N° 1956-2017/SBN-DGPE-SDS del 15 de setiembre de 2017 (fojas 264); **c)** copia simple del panel fotográfico (fojas 265); y, **d)** copia simple del plano diagnóstico N° 3529-2017/SBN-DGPE-SDS del 15 de setiembre de 2017 (fojas 267). En dichos documentos como producto de la inspección realizada el **11 de setiembre de 2017**, se verificó que “el predio”: “(...) se encuentra cercado en su totalidad y en posesión de la Empresa **M.Q. Hermanos S.A.C.** dedicada a la crianza y explotación de ganado vacuno, precisándose que la **ocupación física solo la ejerce en parte del predio con un área de 5 265,17 m<sup>2</sup>** (graficado en plano diagnóstico N° 3529-2017/SBN-DGPE-SDS)”.

14. Que, la causal invocada por “los administrados” es la establecida en el literal c) del art. 77° de “el Reglamento”, la misma que exige la concurrencia de cuatro requisitos, para su procedencia: **a)** posesión consolidada desde antes del 25 de noviembre del 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreaciones u otros; en la mayor parte del predio; y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente; requisitos fundamentales que deben cumplirse de manera conjunta de no ser así, basta que uno de estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

15. Que, el segundo párrafo del numeral 6.4 del artículo VI de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula que para la aludida causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta la siguientes condiciones: **i)** obras civiles de carácter permanente; **ii)** el predio está destinado a uso habitacional, comercial, industrial, educativo, recreacional u otro, en la mayor parte del predio, de acuerdo a la naturaleza de la actividad; y, **iii)** está delimitado en su totalidad, con materiales o elementos idóneos de acuerdo a la naturaleza de la actividad que se desarrolla en el predio.

16. Que, debido a la alta calidad probatoria que poseen las inspecciones de campo en razón a su dimensión empírica, física, y a que es realizada por los propios funcionarios de esta Superintendencia, queda claro que en lo que respecta a la posesión de “el predio”, las inspecciones técnicas, como acto procedimental, se encuentran en un rango superior respecto a la documentación que puedan presentar “los administrados”.

17. Que, en ese sentido, siendo que las inspecciones de campo contenidas en las fichas técnicas descritas en los considerandos décimo segundo y décimo tercero de la presente resolución, evidencian que “los administrados” no tienen la posesión de “el predio”, sino la empresa M.Q. Hermanos S.A.C. la cual es una persona jurídica, independiente y diferente de los socios que la conforman, ha quedado determinado que no se cumple con los requisitos establecidos en la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”; correspondiendo declarar improcedente la solicitud de venta directa, debiéndose además disponer el archivo definitivo del expediente administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

18. Que, habiéndose determinado en el considerando que antecede que “los administrados” no cuentan con la posesión de “el predio”, resulta irrelevante el pronunciamiento sobre la documentación detallada en el tercer y cuarto considerando de la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 745-2018/SBN-DGPE-SDDI del 06 de julio de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 490-2018-SBN-DGPE-SDDI del 6 de julio de 2018.



**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 419-2018/SBN-DGPE-SDDI**

SE RESUELVE:



**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MARÍA LUISA QUEIROLO OLIVIERI, MIGUEL FRANCISCO MORI QUEIROLO, ENRIQUE OMAR MORI QUEIROLO, ROBERTO ALFREDO MORI QUEIROLO, CLAUDIA MAFALDA MORI QUEIROLO, MARIELLA MORI QUEIROLO, CARMEN NATALIA GOIN IGLESIAS, CAROLINA ESPERANZA VALDERRAMA PACHECO, FERNANDO MIGUEL ROJAS TURPAUD, HERMELINDA MARÍA RÍOS OLIVARI, LUVY SILVANA BAN IGLESIAS y VITO LEONARDO VERNA CORONADO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.



**Artículo 2°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del Expediente N° 322-2017/SBNSDDI que sustenta el procedimiento administrativo de compraventa directa, una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I. 8.0.1.8



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