

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0087-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 5 de febrero del 2024

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 petitiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 169 773,49 m², ubicado al Sur del AA.HH. Las Banderas de Puente Piedra al oeste del CP. Cerro Cajamarca del distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima; en adelante "el predio".

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 que derogó 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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 51° y 52° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 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 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, representados por Juan Carlos Mori Queirolo (en adelante “los administrados”), solicitan la venta directa de “el predio” invocando la causal regulada en el literal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa que se encontraba vigente al momento de su presentación y que a la fecha se encuentra derogada (foja 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** 2 fotografías de “el predio” (fojas 4); **2)** copia simple del contrato de transferencia de posesión celebrado el 16 de agosto de 1988 (fojas 5); **3)** copia simple del certificado de contribuyente emitido por la Municipalidad de Puente Piedra el 3 de noviembre de 1998 (fojas 6); **4)** copia simple del contrato de suministro eléctrico entre Edelnor S.A.A. y Miguel Mori Tomatis de febrero de 1999 (fojas 7); **5)** certificado de jurisdicción emitido por la Municipalidad de Puente Piedra el 12 de febrero de 1999 (fojas 8); **6)** impuesto a las transferencias emitido por el Banco de la Nación el 16 de agosto de 1998 (fojas 9); **7)** copia simple de la factura de Edelnor N° 310-1712 de 16 de febrero de 1998 (fojas 10); **8)** copia simple de la declaración jurada de autovaluó (HR-PU) del año 1988, 1989, 1990, 2008, 2011, 2012, 2000, 2001, 2009, 2010, 2013, 2014, 2015, 2016, (fojas 11 al 19, 36 al 43, 50 al 65); **9)** recibo pagado el 9 de marzo de 2000 (fojas 20 al 23); **10)** copias simples recibos N° 013384, 043579, 049396, 001108, 020190, 006359 (fojas 24 al 27, 30, 33); **11)** certificado de jurisdicción N° 060-2015-SGCSPU-GDU/MDPP emitido por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra de 24 de agosto de 2015 (fojas 66); **12)** copia simple de la Resolución de Gerencia Municipal N° 071-2016-GM/MDPP emitido por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra el 18 de mayo de 2016 (fojas 67); **13)** constancia de posesión emitido por el Juzgado de Paz Asoc. de Vivienda Lotización Semi Rustica Puente Piedra, Juan Alberto Agüero Anaya el 10 de marzo de 2017 (fojas 69); **14)** constancia de contribuyente N° 019-2017-MDPP/GAT-SGRROT emitido por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra el 28 de marzo de 2017 (fojas 71); **15)** memoria descriptiva del plano perimétrico (P-01) (fojas 72 al 78); **16)** plano de ubicación (Lámina U-01) (fojas 79); y, **17)** plano perimétrico (Lámina P-01) (fojas 80).

4. Que, corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, ha sido derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento” ¹, razón por la que corresponde evaluar el presente procedimiento conforme a las disposiciones establecidas en este último.

5. Que, en el caso concreto, “los administrados” solicitan la venta directa de “el predio”, sustentando su requerimiento en la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA; no obstante, conforme se indicó en el considerando anterior corresponde adecuar su petitorio a la causal de venta directa que a la fecha de expedición de la presente resolución se encuentra regulada en el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”.

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” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento” y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”).

7. Que, por su parte el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” concordado con 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

8. Que, el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” regula las etapas del

¹ 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.

(...)

procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

9. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

10. 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.

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 N° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

12. Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por “los administrados”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 590-2017/SBN-DGPE-SDDI de 15 de mayo de 2017 (foja 82) en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13776005 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, CUS N° 101745 (fojas 86); y, **ii)** 4 925,47 m² (representa el 2,90 %) recae en zonificación RDM-Residencial de Densidad Media con fines de vivienda y el área restante de 164 847,99 m² (representa el 97,10 %) en PTP-Protección y Tratamiento Paisajista destinado únicamente para proyectos de arborización recubrimiento vegetal tratamiento paisajista y de protección.

13. Que, mediante escrito presentado el 9 de octubre de 2017 (S.I. N° 34975-2017)- “los administrados” adjuntaron los siguientes documentos: **i)** proyecto de reforestación en la zona colindante al establo perteneciente a la familia Mori (fojas 94 al 106); **ii)** plano de ubicación (fojas 107); **iii)** planos de distribución (fojas 108, 109); **iv)** plano de derecho de propiedad (fojas 110, 111); **v)** planos de panel fotográfico (fojas 112 al 115); **vi)** presupuesto de sistema de detección de celo realizado el 30 de abril de 2012 (fojas 116 al 122); **vii)** certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 264-2017-SGOPHU/GDUE-MDPP emitido por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra el 21 de agosto de 2017 (fojas 125); y, **viii)** constancia de posesión N° 051-2017/GDU-MDPP emitido por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra el 26 de noviembre de 2017 (fojas 126).

14. Que, mediante escrito presentado el 13 de octubre de 2017 (S.I. N° 35925-2017), “los administrados” adjuntaron los siguientes documentos: **i)** copia simple del contrato de transferencia de posesión de 16 de agosto de 1988 (fojas 131); **ii)** copia simple del impuesto a las transferencias emitido por el Banco de la Nación del 16 de agosto de 1998 (fojas 132); **iii)** copia simple del certificado de jurisdicción emitido por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra (fojas 133); **iv)** copia simple del formato único de trámite (F.U.T.) emitido por el Ministerio Nacional de Cultura el 7 de junio de 2006 (fojas 134); **v)** memoria descriptiva (fojas 135); **vi)** copia simple de la Resolución de Gerencia N° 144-2016-GDU/MDPP emitido por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra el 4 de setiembre de 2016 (fojas 137); **vii)** copia simple de la declaración jurada de autovaluo de 1989, 1990, 2000, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 (fojas 139 al 205); **viii)** proyecto de reforestación en la zona colindante al establo (fojas 207 al 231); **ix)** presupuesto realizado el 30 de abril de 2012 (fojas 232 al 239); **x)** copia de la factura N° 310-1712 (fojas 240); **xi)** constancia de posesión N° 051-2017/GDU-MDPP emitido por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra (fojas 242); y, **xii)** copia del plano perimétrico (Lamina P-01)(fojas 243)

15. Que, mediante escrito presentado el 17 de octubre de 2017 (S.I. N° 36211-2017) (fojas 244),

“los administrados” indican que el área materia de compraventa desde su adquisición en el año 1988, se designa como Lote 98-A de los Gramales-Zona Arica-Puente Piedra, el mismo que se encuentra registrado ante la Municipalidad distrital de Puente Piedra, asimismo, señala que el único acceso directo al predio, es a través de su propiedad; y, mediante escrito presentado el 31 de mayo de 2018 (S.I. N° 20190-2018) “los administrados” adjuntan carta poder a favor de Miguel Ángeles Chuquiruna (fojas 283).

16. Que, mediante Resolución N° 419-2018/SBN-DGPE-SDDI de 6 de julio de 2018 (fojas 292) (en adelante “la Resolución”) se declaró improcedente la solicitud de venta directa, toda vez que se advirtió 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 lo conforman, por lo que se advirtió que no se cumplen con los requisitos establecidos en la entonces causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA.

17. Que, mediante escrito s/n presentado el 26 de julio de 2018 (S.I. N° 27531-2018) (fojas 293 al 344) “los administrados” formulan el recurso de reconsideración contra “la Resolución” con la finalidad de que sea revocada. En atención a lo solicitado, mediante Resolución N° 700-2018/SBN-DGPE-SDDI de 12 de setiembre de 2018 (fojas 352), se declaró fundado el recurso de reconsideración interpuesto por “los administrados” contra la Resolución N° 419-2018/SBN-DGPE-SDDI, disponiéndose que se realice la evaluación formal del procedimiento administrativo.

18. Que, mediante escrito presentado el 21 de agosto de 2019 (S.I. N° 27925-2019) (fojas 361), “los administrados” solicitan la calificación de su solicitud.

19. Que, en ese sentido esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1444-2019/SBN-DGPE-SDDI de 27 de agosto de 2019 (foja 363) en el que se concluye, entre otros, respecto 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, con CUS N° 101745.
- ii. Presenta zonificación RDM-Residencial de Densidad Media en un área aprox. de 4 925,47 m² (representa el 2,90 %) con fines de vivienda y el área restante de 164 847,99 m² (97,10%) en PTP- Protección y Tratamiento Paisajista, destinado únicamente para proyectos de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección, en tanto que no se indica información sobre compatibilidad.
- iii. Es preciso advertir, que si bien se señaló en el primer Informe Preliminar N° 590-2017/SBN-DGPPE-SDDI de 15.05.2017, que según las colindancias del área de 76,532 m² Lote 98-A, mencionado en el contrato de transferencia de Posesión del 16.08.1988 y el área declarada en los Autovalúos de 11.065500 ha, (110 655,00m²) forman parte de “el predio”, también es cierto, que no se cuenta con información técnica que nos permita identificar a dichos predios gráficamente, por lo que no es posible relacionarlos con “el predio” y dado que, se tiene conocimiento que “los administrados” tienen como propiedad al predio inscrito en la partida registral N° 11738802, colindante con “el predio”, no se descarta que los documentos presentados, estén relacionados con dicho predio.
- iv. Se advierte que según las imágenes históricas satelitales, “el predio” hasta el 25 de diciembre de 2013, se encontraba como terreno de naturaleza eriaza de topografía accidentada, de moderada pendiente, delimitado físicamente con obra civil de carácter permanente de manera parcial y con cerros, por su lado Este colindante con un establo (Propiedad del Estado- partida registral N° 11738803 y con el predio de “los administrados” inscrito en la partida registral N° 11738802), ocupado parcialmente por parte del referido establo en un área aproximada de 9 018,79 m² (5,31%) y el área restante desocupada (94,69%), por su lado Oeste, se encuentra delimitado por cerros. Al 2019 dicha situación continuaría, no obstante, en el área desocupada, se visualiza plantaciones dispersas, y trabajo de arados de la tierra escalonados (tipo andenes), posible reforestación que habría empezado desde el año 2017, según su escrito (S.I. N° 34975-2017) donde señala que pretende ejecutar en “el predio”, el proyecto de reforestación.
- v. Según las Fichas técnicas N° 992-2016/SBN-DGPE-SDAPE y N° 19856-2018/SBN-DGPE-SDS, concluyen que “el predio”, se encuentra cercado y ocupado por el “Establo Montegrando” conducido por M.Q Hermanos S.A.C, de la cual cuatro socios forman parte de los doce administrados que han impulsado el procedimiento de venta directa, habiendo uno

de ellos, el Sr. Juan Carlos Mori Queirolo facilitado el ingreso a “el predio”, quienes se encuentran en posesión con fines de explotación ganadera, no obstante, dichas fichas no especifican el grado de ocupación, en tanto que en las imágenes satelitales de los años 2017 al 2019, su mayor parte se encuentra desocupado (94,69%), existen algunas plantaciones y trabajo de arados de la tierra escalonados (tipo andenes), posible reforestación, y el área restante ocupado por el Establo Montegrande en 9 018,79 m² (5,31%).

20. Que, en el caso concreto corresponde precisar que la calificación formal de la solicitud de venta directa se realizó en el marco del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa que se encontraba vigente. Razón por la cual, mediante Oficio N° 3264-2019/SBN-DGPE-SDDI de 24 de setiembre de 2019 (en adelante “el Oficio”) (fojas 366), esta Subdirección informó a “los administrados” lo advertido respecto a “el predio” luego de la evaluación de la documentación técnica presentada, requiriéndole lo siguiente: **i)** reformular su pedido de venta directa, solicitando el área de 4 925,55 m², adjuntando nueva documentación técnica en la que excluya el área sobre la cual no se puede realizar ningún acto disposición respecto del área de 164 847,99 m²; y, **ii)** presentar nueva documentación que acredite la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 la cual debe guardar correspondencia con el predio; otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (01) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsanen 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 – “Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General” (en adelante “T.U.O. de la Ley N° 27444”).

21. Que, “el Oficio” fue notificado el 26 de setiembre de 2019, en la dirección señalada en la solicitud de venta directa detallada en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por Jorge Porta Hinojo identificado con DNI N° 43927907 de conformidad con el artículo 21.1° del D.S. N° 004-2019-JUS, que aprueba el “TUO de la Ley N° 27444”, Ley del Procedimiento Administrativo General, razón por la cual “los administrados” se encuentran debidamente notificados, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido **venció el 21 de octubre de 2019.**

22. Que mediante escrito presentado el 16 de octubre de 2019 (S.I. N° 33987-20190) (fojas 368), “los administrados” dentro del plazo establecido, adjuntan la documentación siguiente: **i)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Jesús Oswaldo Sánchez García (fojas 379 al 384); **ii)** copia simple de contrato de transferencia de posesión de 16 de agosto de 1988 (señala lote 98-A) (fojas 385); **iii)** impuesto a las transferencias de 16 de agosto de 1988 (fojas 386) (señala lote 98-A); **iv)** copia simple de la Resolución Ministerial N° 0672-2001-AG de 16 de setiembre de 2001 (fojas 388-390); **v)** certificado de jurisdicción emitido por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra el 12 de febrero de 1999 (fojas 391); **vi)** contrato de suministro eléctrico entre Edelnor y Miguel Mori Tomatis (fojas 392); **vii)** constancia de contribuyente N° 019-2017-MDPP/GAT-SGRROT emitido por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra (fojas 393); **viii)** impuesto predial del año 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 (HR y PU) (señala el lote 98-A) (fojas 394 al 421), y, **ix)** plano perimétrico (fojas 422); y, **x)** plano de ubicación (Lamina PU-01) (fojas 423).

23. Que, en virtud de la documentación remitida por “los administrados”, reformulan el área materia de venta a 40 806,01 m², asimismo, modifican la causal de venta a la causal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA², por lo que, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1444-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de noviembre de 2019 (foja 424); actualizado mediante Informe Preliminar N° 0028-2022/SBN-DGPE-SDDI del 7 de enero de 2022 (foja 432) el que concluye, entre otros, respecto del área reformulada, lo siguiente:

- i.** Forma parte del predio inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13776005 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima, con CUS N° 101745.
- ii.** Se superpone con un ámbito de mayor extensión con proceso judicial legajo N° 101-2020 (Reivindicación judicial) en estado no concluido en el Juzgado Civil de Puente Piedra.
- iii.** “El predio”, es de forma irregular, se ubica en ámbito de expansión urbana, presenta un cerco que delimita parcialmente el lindero sur este y noreste, el lindero suroeste y parte del lindero

²De acuerdo al artículo 222° de “el Reglamento” corresponde a la causal 4) de venta directa.

noreste presenta límites naturales condicionado por laderas de cerro de gran pendiente que restringen el acceso de terceros, el resto de linderos colinda con propiedad de “los administrados” donde funciona el Establo Montegrande, a partir del cual se accede; se encuentra desocupado; dicha condición se mantiene desde fecha anterior al 2010. Análisis sustentado en imágenes referenciales de Google Earth.

- iv. No es posible correlacionar “el predio”, con la documentación presentada como sustento de posesión, en tanto no se consigna información técnica suficiente, además que no se descarta que estos documentos también estén relacionados con el predio de su propiedad (P.E N° 11738802).

24. Que, mediante Oficio N° 210-2023/SBN-DGPE-SDDI de 12 de enero de 2023 reiterado mediante Oficio N° 999-2023/SBN-DGPE-SDDI de 12 de enero de 2023 y Oficio N° 1948-2023/SBN-DGPE-SDDI de 3 de mayo de 2023 se solicitó a la Municipalidad de Puente Piedra nos remita a esta Superintendencia copia simple del Plano presentado para la emisión del certificado de jurisdicción emitido por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra el 12 de febrero de 1999 y la documentación que obra en sus archivos que acrediten a María Luisa Queirolo Oliveri, Miguel Francisco Mori Queirolo, Enrique Omar Mori Queirolo, Roberto Alfredo Mori Queirolo, Juan Carlos Mori Queirolo, Claudia Mafalda Mori Queirolo y Mariella Mori Queirolo herederos de Miguel Pedro Mori Tomatis como contribuyentes.

25. Que mediante Oficio N°112-2023-SGRFT-GAT-MDPP de 25 de mayo de 2023 (S.I. N° 13117-2023) la Municipalidad de Puente Piedra señala lo siguiente:

- i. En el acervo documentario de la Subgerencia de Registro y Fiscalización Tributaria no obra información respecto al certificado de jurisdicción de 12 de febrero de 1999 a favor de Miguel Pedro Mori Tomatis.
- ii. De la revisión del Modulo de Predios y Declaraciones Juradas de nuestro Sistema de Administración Tributario Municipal – SATMUN, respecto a las siguientes personas María Luisa Queirolo Oliveri, Miguel Francisco Mori Queirolo, Enrique Omar Mori Queirolo, Roberto Alfredo Mori Queirolo, Juan Carlos Mori Queirolo, Claudia Mafalda Mori Queirolo y Mariella Mori Queirolo, no se encontró registrado ninguna de estas personas.

26. Que, en virtud de la normativa glosada en el noveno considerando de la presente resolución, y de la documentación presentada en el vigésimo segundo considerando, corresponde determinar a esta Subdirección si “los administrados” han cumplido con subsanar las observaciones efectuadas a su solicitud de venta directa, conforme se detalla a continuación:

Respecto de la presentación de la nueva documentación técnica para reformular su pedido de venta directa, solicitando únicamente el área reformulada:

“Los administrados” reformulan su pedido solicitando un área mayor de 40 806,01 m² y modifica la causal de venta a la causal d) del artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151, norma derogada por “el Reglamento”, por lo que se adecua la causal de venta invocada a la establecida en el inciso 4) del artículo 222° del mencionado Reglamento, cuyos requisitos son los siguientes: **a)** el predio se encuentra delimitado en su totalidad con obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión (en adelante “primer requisito”); y, **b)** venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 (en adelante “segundo requisito”).

En tal sentido, al haber modificado “los administrados”, el área materia de venta, la cual es de propiedad del Estado y de libre disponibilidad, por lo que se prescinde de la presente observación.

Respecto a presentar nueva documentación que acredite la posesión antes del 25 de noviembre de 2010:

Sobre el particular, conforme se desprende “los administrados” solicitan la venta directa invocando la causal 4) del artículo 222° de” el Reglamento”.

En tal sentido, de la revisión de la documentación presentada por se ha determinado lo siguiente:

- i. Del Contrato de Transferencia de Posesión de 16.08.1988, está referido a un área de 76 532 m² (Lote 98-A), indicando como sus colindancias: Por el Frente, en varios tramos 405 m, colinda con los Lotes 97 y 98, Por la Derecha, entrando con 15 tramos con una cadena de Cerros de Ventanilla, por la izquierda, entrando con una cadena de cerros de Ventanilla y por el Fondo en 6 tramos colinda también con la cadena de Cerros de Ventanilla. Al respecto se verifica que no es posible correlacionarlo con "el predio", en tanto que no cuenta con elementos técnicos ni información suficientes que permita conocer la forma y ubicación exacta del referido Lote 98-A.
- ii. De la copia del Impuesto a la transferencia de 16.08.1988, está referido al predio denominado Lote 98-A, del cual no se tiene certeza que corresponda a "el predio" o forme parte de ella.
- iii. De la copia de la Resolución Ministerial N° 06722004-AG de 16.09.2004, está referido a los predios signados con las U.C. N° 90607 (P.E 1738802) y 90608 (P.E 1738803), siendo la primera propiedad de "los administrados" y el último inscrito favor del Estado - Ministerio de Agricultura, por lo que no corresponden a "el predio".
- iv. Revisado el Certificado de Jurisdicción de 12.02.1999, emitido por la Municipalidad distrital de Puente Piedra, hace referencia al Lote N.º 98, que tiene una extensión de 76 532,00 m² y según plano perimétrico ampliado presentado a 110 654,29 m², sin embargo, al no contar con el referido plano, no es posible determinar si "el predio", se ubica dentro de dicha área. Al respecto de la consulta realizada a la Municipalidad de Puente Piedra se concluye que no se puede determinar que corresponde al predio.
- v. Se verifica que el Contrato de Suministro Eléctrico Edelnor de febrero de 1999, los impuestos prediales de los años 2003 al 2008 se declara como Lote 98-A con un área de 11,065500 Ha, el cual guardaría relación con el Área indicada en el Certificado de Jurisdicción, luego a partir del año 2008 al 2015 se consigna como Lote 98, pero se mantiene la misma Área expresada en Hectáreas y que según la constancia de contribuyente N° 019-2017-MDPP/GAT-SGRROT de 28.03.2017, está, referido al Lote 98-A.

En tal sentido y de lo expuesto en los Informes Preliminares descritos en el vigésimo primer considerando de la presente resolución, ha quedado determinado que la documentación adjuntada por "los administrados", no acreditan formalmente el ejercicio de su posesión, en consecuencia, no cumple con subsanar la segunda observación. Adicional a lo señalado en el vigésimo quinto considerando no se puede establecer la correspondencia de los documentos con el predio y los contribuyentes no se encuentran en el sistema de la Municipalidad.

27. Que, en atención a lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que "los administrados" no cumplieron con subsanar lo indicado en "el Oficio", correspondiendo, por tanto, ejecutar el apercibimiento contenido en "el Oficio", debiéndose declarar inadmisibles 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, para lo que deberá considerar lo establecido en el marco legal vigente.

28. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con la Quinta Disposición Complementaria Final de "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN"; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión, a fin de que efectúe las acciones de su competencia según el art. 53 del "ROF de la SBN".

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva 006-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 00060-2024/SBN-DGPE-SDDI del 2 de febrero de 2024; y el Informe Técnico Legal N° 0095-2024/SBN-DGPE-SDDI del 2 de febrero de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** 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**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Procuraduría Pública, a fin de que proceda 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 y comuníquese.

P.O.I N° 18.1.1.4

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI