

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0050-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de enero del 2022

VISTO:

El Expediente N° 1043-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la sociedad conyugal conformada por **EUSEBIO MARCELO RISCO QUIJANO** y **DORIS ROBALINO VÁSQUEZ**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 36,19 m², ubicada en el distrito de Rímac, 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (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 09 de setiembre del 2021 (S.I. N° 23539-2021), la sociedad conyugal conformada por **EUSEBIO MARCELO RISCO QUIJANO** y **DORIS ROBALINO VÁSQUEZ** (en adelante “los administrados”), solicitan la venta directa de “el predio” invocando la causal 1 del artículo 222° de “el Reglamento” (foja 1 a 4). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia del Documento Nacional de Identidad del señor Eusebio Marcelo Risco Quijano (foja 5); **2)** copia del Documento Nacional de Identidad de la señora Doris Robalino Vásquez (foja 6); **3)** Planos perimétrico y de ubicación – localización y memoria descriptiva, signados por arquitecto Wilhem Balbin Lazo (fojas 7 a 9); **4)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima (fojas 10 a 12); **5)** declaración jurada de no tener impedimentos para adquirir derechos reales (foja 13); **6)** certificado literal de la partida registral N° 44319497 del registro de predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 14 a 16); **6)** copia del Certificado de Posesión N° 017-2009-SGOPCPH-GDU-MDR emitido por la Subgerencia de Obras Privadas, Catastro y Patrimonio Histórico de la Municipalidad Distrital de Rímac (foja 17); **7)** declaraciones juradas de impuesto predial (PU y HR) por

concepto de los años 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 y 2019 emitidas por la Subgerencia de Registro y Fiscalización Tributaria de la Municipalidad Distrital de Rímac (fojas 18 a 38); **8)** copia de Constancia de no Adeudo N° 213-2019-SGRFT/GR-MDR emitida por la Subgerencia de Registro y Fiscalización Tributaria de la Municipalidad Distrital de Rímac (foja 39); **9)** Oficio N° 5043-2017/SBN-DGPE-SDAPE emitido por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de la SBN (foja 40); **10)** copia de planos perimétrico y de ubicación – localización y memoria descriptiva signados por arquitecto Víctor Lizardo Salinas Ortega (fojas 41 a 44); **11)** acta de matrimonio emitida por el Concejo Distrital de Rímac (foja 45); **12)** copia de los Documentos Nacionales de Identidad de Luz María Véliz Guzmán de Quiroz y Sara Clotilde Mora vda. de Chaparro (fojas 46 a 47); y, **13)** croquis de límite de terrenos (foja 48).

4. 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”).

5. 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

6. Que, el numeral 6.3) de “la Directiva N° 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, 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”.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01594-2021/SBN-DGPE-SDDI del 04 de noviembre del 2021 (fojas 49 a 53), en el que se concluye, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) De la revisión de la documentación técnica presentada por “los administrados” se advirtió que el polígono resultante tiene un área de 37,36 m², lo cual difiere del área solicitada; sin embargo, la diferencia se encuentra dentro de la tolerancia catastral registral de acuerdo a la Directiva N° 01-2008-SNCP/CNC. Asimismo, se advirtió que el polígono desarrollado a partir de las coordenadas consignadas en el cuadro de datos técnicos del plano perimétrico se encuentra desplazada con respecto a la ubicación de “el predio”; sin embargo, se llevó a cabo la evaluación considerando el polígono relacionado la S.I. N° 06815-2014 (descrita en el ítem iv) del presente considerando), el cual tiene un área gráfica de 36,19 m² (“el predio”).
- ii) En ese contexto, de la consulta a la Base Gráfica de Predios del Estado - SBN, se determinó que “el predio” se encuentra inmerso en zona sin antecedentes registrales.
- iii) Por otro lado, el Certificado de Búsqueda Catastral de fecha 01 de junio del 2021 expedido por la Oficina Registral de Lima, concluye que el área de 36,19 m² se ubica en zona donde no se puede establecer en forma indubitable la existencia del predio inscrito en la partida registral N° 07014917 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, la cual es de propiedad de terceros (fojas 54 a 66).
- iv) Fue objeto de una solicitud de prescripción adquisitiva de dominio notarial, presentada por los señores John Risco Robalino, Angelica Risco Robalino y Maryflor Risco Robalino (hijos de “los administrados”) ante la Notaría Gómez Verástegui, y puesta en conocimiento a la SBN el 31 de marzo del 2014 (S.I. N° 06815-2014); ante la cual, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia (“SDAPE”), formuló oposición mediante Oficio N° 1220-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de abril del 2014.
- v) De la revisión de las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, en la imagen más reciente del 01 de marzo del 2021, se advierte que “el predio” se trata de una edificación de tipo vivienda que formaría parte de una unidad inmobiliaria, acorde a lo manifestado por “los administrados”; el cual se ubica en la parte posterior del terreno de su propiedad inscrito en la partida registral N° 44319497 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; no descartándose la existencia de otros elementos en su interior que no se visualizasen.

11. Que, en atención a lo señalado en los ítems ii) y iii) del considerando anterior, mediante Memorandos N° 04091-2021/SBN-DGPE-SDDI y N° 04304-2021/SBN-DGPE-SDDI de fechas 07 y 20 de diciembre del 2021, respectivamente (fojas 67 a 73), esta Subdirección solicitó a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE que informe si viene evaluando la primera inscripción de dominio de “el predio” a favor del Estado; y, de ser así, indicar el estado actual de dicho procedimiento. En atención a ello, la “SDAPE” mediante Memorando N° 00272-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de enero del 2022 (foja 74), traslada el Informe Preliminar N° 0096-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de enero del 2022 (fojas 75 a 82); en el cual se concluye que “el predio” se encuentra inmerso totalmente en el Expediente N° 368-2014/SBNSDAPE, el mismo que se encuentra en estado de Archivado, toda vez que, se advirtió que se superpone totalmente con la referida partida registral N° 07014917.

12. Que, de conformidad con lo expuesto en el considerando que antecede ha quedado determinado que “el predio” no cuenta con antecedente registral a favor del Estado; y, que en el procedimiento de primera de inscripción de dominio a favor del Estado, seguido por la “SDAPE” bajo el Expediente N° 368-2014/SBNSDAPE, se advirtió que “el predio” se superpone totalmente con la referida partida registral N° 07014917 (inscrito a favor de terceros); razón por la cual, se archivó el referido procedimiento. En tal sentido, en atención a lo señalado en el séptimo y octavo considerando de la presente Resolución, “el predio” no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia.

13. Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento la causal de venta directa, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente 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 de Brigada N° 0054-20221/SBN-DGPE-SDDI del 20 de enero del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0054-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de enero del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por la sociedad conyugal conformada por **EUSEBIO MARCELO RISCO QUIJANO** y **DORIS ROBALINO VÁSQUEZ**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución

TERCERO.- 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° 19.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario