



RESOLUCIÓN N° 0762-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de agosto del 2023

VISTO:

El Expediente N° 329-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la sociedad conyugal conformada por **VICTOR IRRAZABAL CCAHUANA Y PASCUALA BASILIO SULLCA DE IRRAZABAL** mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** respecto del predio de 88.73 m², ubicado en el jirón Prolongación José Quiñones Gonzales N° 660, urbanización Valdiviezo, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la Partida N° 15328546 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima, signado con el CUS N° 183639 (en adelante "el predio");

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, "SBN"), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA (en adelante, "TUO de la Ley N.º 29151"), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento"), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, responsable de normar, entre otros, los actos de disposición de los predios del Estado, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios que se encuentran bajo su administración, siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 51º y 52º del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución 0066-2022/SBN (en adelante "ROF de la SBN"), en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA;
2. Que, mediante el escrito s/n presentado el 06 de marzo de 2020 (S.I. N° 06195-2020) (fojas 01 al 07), Víctor Irrazabal Ccahuana solicitó la venta directa por causal de posesión establecida en el literal c) del artículo 77º del derogado D.S. N° 007-2008-VIVIENDA, respecto de "el predio" (inicialmente con área de 91.79 m²) para la cual cumplió con adjuntar, entre otros, los documentos siguientes: i) copia simple del documento nacional de identidad (foja 2); ii) plano de ubicación suscrito por el Ing. Civil Orlando Salhuana Armas (foja 3); iii) plano perimétrico suscrito por el Ing. Civil Orlando Salhuana Armas (foja 4); iv) memoria descriptiva (foja 5); v) certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 754-2019-SGHUE-GIU/MDA emitido por la Municipalidad Distrital de Ate, el 21 de junio de 2019 (foja 6); vi) certificado de posesión N° 045-2002 emitido por la Municipalidad de Ate, el 5 de diciembre de 2002 (foja 7).

Asimismo, también se precisó que se tome como referencia los documentos que obraban en el Expediente N° 568-2017/SBNSDDI como sustento de la continuación del trámite, los cuales fueron anexados mediante Constancia N° 047-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre de 2021 (fojas 08 al 57), modificada mediante Constancia de Expediente N° 257-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2022, encontrándose, los documentos siguientes: copia de declaraciones juradas de impuesto predial, autoavalúo y de predios de los años 2009, 1998, 1997, 1996, 1995, 1994 y 2003, respectivamente (fojas 16 al 27); copias de pagos de impuesto predial y arbitrios de los años 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 2006, 2007, 2008, 2009 y 2010 (fojas 28 al 37); certificado de posesión N° 178-2013/MDA-GDU-SGPUC, emitido por la Municipalidad Distrital de Ate, el 31 de octubre de 2013 (foja 38); constancia de contribuyente emitida por la Municipalidad Distrital de Ate, el 25 de noviembre de 2016 (foja 39); copia de constancia de numeración N° 010-2003 emitida por la Municipalidad Distrital de Ate, el 24 de enero de 2003 (foja 40); copia de certificado de búsqueda catastral, emitido por la Zona Registral N° IX – sede Lima, el 14 de marzo de 2017 (fojas 41 al 43); copia simple de partida N° 07073777 de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – sede Lima (fojas 44 al 47); certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 1371-2013-SGHUE-GDU/MDA, emitido por la Municipalidad Distrital de Ate, el 03 de diciembre de 2013 (foja 48); Resolución de Subgerencia N° 294 emitido por la Municipalidad Distrital de Ate, el 10 de junio de 2011 (foja 49).

3. Que, de acuerdo con lo dispuesto por el numeral 1 de la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento”, los procedimientos sobre disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA - como el caso de autos - se adecuan a las disposiciones establecidas por “el Reglamento” en el estado en que se encuentran, razón por la cual corresponde adecuar el presente procedimiento al marco normativo vigente.
4. Que, es preciso señalar 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 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”).
5. Que, en el expediente del visto se viene tramitando el procedimiento de venta directa de “el predio”, procedimiento que, en atención del numeral 1 de la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento”, se adecuó al numeral 3) del artículo 222° del citado cuerpo normativo;
6. Que, el numeral 6.3) de “la Directiva” 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 esta Subdirección procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá a los administrados para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva”.
7. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva” 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, por su parte el Artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes;
10. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de este, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico;

Respecto a la calificación formal

11. Que, efectuado el análisis a través del Informe Preliminar N° 00509-2020/SBN-DGPE-SDDI del 23 de junio de 2020 (fojas 08 al 11), se concluyó respecto de “el predio” lo siguiente:

“(…)

4.1. “El predio” presenta la siguiente superposición gráfica:

• Totalmente el área de 91.79 m² (100%) se encuentra superpuesto sobre el ámbito del predio inscrito a favor del Estado Peruano, denominado “Área Remanente E del terreno constituido por parte del Fundo Valdivieso”, a mérito de la donación realizada por la Sociedad Agrícola San Pablo S.A. con fecha 12- 09-1968, inscrito en la Partida Registral N° 07073777 de la Zona Registral N° IX Sede Lima, Oficina Registral de Lima, y signado con el CUS N° 25819.

4.2. “El predio” no se ve afectado por zonas arqueológicas, áreas naturales protegidas, comunidades campesinas, líneas de transmisión de Alta Tensión, ni con predios que han sido incorporados al Portafolio inmobiliario del Estado.

4.3. Sobre la verificación de la documentación presentada para acreditar causal de venta, se informa que corresponde a “el predio”, no obstante, las discrepancias advertidas entre el área consignada en dichos documentos y el área solicitada en venta directa, justificado, dado que el predio en posesión de “el administrado” de 117, 50 m², recae en parte sobre propiedad del Estado en 91,79 m² (área solicitada) y otro sector sobre ámbito sin inscripción registral.

4.4. Recae en ámbito denominada RDM-Residencial de Densidad Media, resultando compatible con el uso actual de “el predio” destinado a vivienda.

4.5. De la evaluación de cambio físico y ocupación de “el predio”, se ubica en ámbito urbano consolidado signado con el número municipal 660, totalmente ocupado y delimitado por obra civil permanente, los indicios de ocupación son anterior a marzo del 2010, por el Norte delimitada con vía afirmada y el acceso es a través de la ésta que se articula con la Carretera Central. Evaluación sustentada con las imágenes satelitales del periodo 2009 - 2019 y aplicativo Street View del Google Earth.

(…)”

12. Que, mediante Oficio N° 2796-2021/SBN-DGPE-SDDI del 05 de julio de 2021, notificado al domicilio de Víctor Irrazabal Ccahuana el día 09 de julio de 2021, se le informó el resultado de la evaluación técnica respecto de “el predio”, asimismo se le requirió presentar declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado. Por lo que, mediante escrito presentado el 22 de julio de 2021 (S.I N° 18886-2021) adjunta lo solicitado (foja 33).
13. Que, asimismo, mediante Oficio N° 4916-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de noviembre de 2021, notificado al domicilio de Víctor Irrazabal Ccahuana, el día 17 de noviembre de 2021, se le requiere aclarar su estado civil e indicar el nombre de su cónyuge, de ser el caso, la cual deberá de intervenir a fin de que se continúe con la calificación de la solicitud de venta. Al respecto, mediante escrito presentado el 25 de noviembre de 2021 (S.I N° 30517-2021), precisa que su

estado civil es de casado, siendo su cónyuge la señora Pascuala Basilio Sullca de Irrazabal; escrito que fue complementado con el presentado el 28 de marzo de 2022 (S.I N° 08991-2022), mediante el cual adjunta declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado suscrita por la cónyuge (foja 65). En ese sentido, teniendo en cuenta la intervención de su cónyuge en el procedimiento de venta directa, éste continúa a favor de la sociedad conyugal conformada por Víctor Irrazabal Ccahuana y Pascuala Basilio Sullca de Irrazabal (en adelante “los administrados”).

14. Que, efectuado el análisis a través del Informe Brigada N° 00542-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2022 (fojas 68 al 73), se concluyó respecto de “el predio” lo siguiente:

“(…)

- 4.1. “El predio” constituye un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad.
4.2. “Los administrados” han cumplido con presentar los documentos detallados en el artículo 100° y el inciso 3) del artículo 223° de “el Reglamento”.
4.3. En consecuencia, corresponde que esta Subdirección continúe con la calificación sustantiva correspondiente.”

Respecto a la calificación sustantiva

15. Que, como producto de la inspección técnica efectuada por un profesional de esta Subdirección el día 15 de julio de 2022, se verificó que: i) “el predio” se ubica sobre una topografía accidentada, en pendiente, ladera de cerro; ii) sobre “el predio” se encuentra una vivienda de dos pisos más sótano, está construida de material noble, de ladrillos con columnas y vigas de amarre, con losa aligerada; iii) durante la inspección técnica de “el predio” se encontró a la Sra. Pascuala Basilio Sullca de Irrazabal y a dos de sus seis hijos, Miguel y Fidencia Irrazabal Basilio, quienes indicaron que el Sr. Víctor Irrazabal (administrado) se encontraba trabajando, quienes nos permitieron el ingreso al predio e indicaron que viven en el predio antes del año 2000; iv) “el predio” presenta construcciones recientes, actualmente la familia del señor Irrazabal vive en el sótano de la casa, la cual cuenta con cocina, sala - comedor, dormitorios y baño, en el primer piso se encuentra una cochera y los ambientes aún no cuentan con puertas, faltan las instalaciones eléctricas, según indican faltan acabados, el segundo piso está a medio construir, una parte tiene techo de Eternit (ocupada por uno de sus hijos) y otra parte está sin techo, solo paredes, y es usado como tendedero; v) el predio se encuentra dentro de un entorno urbano consolidado, y cuenta con los servicios de agua, desagüe, luz, gas natural, pistas de asfalto y veredas de concreto, tal como se acredita con la Ficha Técnica N° 0085-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de julio de 2022 (foja 76).
16. Que, mediante el Informe Preliminar N° 01059-2022/SBN-DGPE-SDDI (fojas 77 al 84), se efectuó la evaluación complementaria de los aspectos técnicos de la solicitud de venta directa de “el predio”, la cual, entre otros, concluyó lo siguiente:

“(…)

- 4.1 En el procedimiento de venta directa solicitado por Víctor Irrazabal Ccahuana y su esposa Pascuala Basilio Sullca de Irrazabal, en el marco de la causal de POSESIÓN CONSOLIDADA establecida en el numeral 3) del Artículo 222 del Reglamento de la Ley 29151, respecto al predio de 88,73 m² (área obtenida en la inspección técnica), situado en la Prolongación José Quiñones Gonzales N° 660 de la Urbanización Valdiviezo, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, se encuentra parcialmente sobre la Partida Registral N° 07073777 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS 25819 del SINABIP.
4.2 De la inspección de campo realizada al predio de “el administrado” presenta los requisitos del procedimiento:
a) Presenta posesión consolidada sobre “el predio”.
b) Se encuentra delimitada en su totalidad.
c) La totalidad de “el predio” se encuentra destinada a la actividad de vivienda.
d) El predio solicitado por el administrado luego de la inspección de campo resulta un área de 88,73 m² dentro de la Partida Registral N° 07073777, cabe aclarar que no obstante al estar el administrado ocupando un área de 116,79 m², la diferencia correspondería a área de circulación de la Partida P02187093 y del alineamiento dejado por el administrado.

4.3 Además, se debe indicar que durante la inspección de campo realizada a “el predio” el día 15.07.2022, se encontró a la familia del administrado, la Sra. Pascuala Basilio Sullca de Irrazabal y dos de sus hijos.

4.4 Del visor de la Sunarp en WGS-84 se puede indicar que el polígono de la partida N° 07073777, se encuentra ubicado de manera referencial sobre bases cartográficas, según se anota en el As. B00003, graficado según datos técnicos obrantes en el Título archivado N° 47535 de 10.03.2003

4.5 De acuerdo a las medidas tomadas en campo y del polígono del predio presentado por el administrado en el datum WGS-84, zona 18, se ha replanteado el polígono del predio a un área de 88,73 m², la cual, recae completamente sobre la Partida N° 07073777 de la Oficina Registral de Lima.

4.6 Por otro lado, respecto a la zonificación, “el predio” se encuentra en Zonificación RDM Residencial Densidad Media, conforme el plano de Zonificación del distrito de Ate aprobado con OM 1099-MML publicada el 12.12.07, lo cual es concordante con la actividad de vivienda que se viene desarrollando sobre el predio.”

17. Que, como consecuencia de lo señalado en el considerando precedente, se emitió el Oficio N° 03058-2022/SBN-DGPE-SDDI del 01 de septiembre de 2022 (fojas 85 al 86), notificado mediante casilla electrónica el mismo día (foja 87), mediante el cual se le solicitó a “los administrados”, brinden conformidad ratificando el área reformulada de “el predio” de 88.73 m², la cual fue obtenida como producto del levantamiento en la inspección técnica realizada en campo, para lo cual se le otorgó un plazo de siete (7) días hábiles computados a partir del día siguiente en que se realice la notificación bajo apercibimiento de declararse improcedente la solicitud y disponerse el archivo correspondiente.
18. Que, al respecto, mediante escrito presentado el 08 de septiembre de 2022 (S.I N° 23724-2022) (fojas 88 al 95), “los administrados” manifiestan su conformidad al área reformulada resultante de 88.73 m².
19. Que, mediante el Informe Brigada N.° 00819-2022/SBN-DGPE-SDDI del 26 de setiembre de 2022 (fojas 96 al 100), esta Subdirección realizó la calificación sustantiva favorable, habiéndose verificado que “los administrados” cumplieron con acreditar fehacientemente el cumplimiento de los cuatro (04) requisitos que exige la causal de venta invocada, prevista en el numeral 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, los mismos que deben concurrir de manera conjunta, siendo éstos los siguientes:

a) Respecto de la posesión anterior al 25 de noviembre de 2010

Sobre el particular, “los administrados” para sustentar el cumplimiento del ejercicio de la posesión en “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, adjuntan lo siguiente:

- Certificado de Posesión N° 042-2002, de fecha 05 de diciembre 2002, emitido por la Municipalidad Distrital de Ate, a favor del señor Víctor Irrazabal Ccahuana, referido al predio ubicado en la calle Prolongación José Quiñones Mz. S Lote s/n Urb. Valdiviezo, con un área de 89,70 m².
- Constancia de Numeración N° 010-2003 emitida por la Municipalidad Distrital de Ate con fecha 20 de enero de 2023, el cual hace referencia al Inmueble edificado en la Mz. S, Lote S/N de la Urbanización Valdiviezo, Puerta principal: N° 660 Jr. José A. Quiñonez Gonzales, consignándose como constancia emitida a solicitud del poseionario: Víctor Irrazabal Ccahuana.
- Copia simple de las declaraciones juradas (HR y PU) de los años 1997, 1998, 2009; y las copias simples de pagos del impuesto predial de los años 1994, 1996, 1997, 1998, 2006, 2007, 2008, 2009 y 2010, en los cuales se consigna como dirección de “el predio” en Jr. Quiñones Gonzales José 660 – Urbanización Valdiviezo – Ate, código de contribuyente: 0000186008 (antes Prolongación José Quiñones, MZ. S Lote s/n, Urb. Valdiviezo, Ate), nombre: Irrazabal Ccahuana Víctor, y el sello de cancelación en caja.

De acuerdo a lo expuesto, se tiene que los citados documentos se encuentran relacionados y corresponden a “el predio”, conforme lo advertido en la inspección técnica que consta en la Ficha Técnica N° 0085-2022/SBN-DGPE-SDDI, así como en el Informe Preliminar N° 01059-2022/SBN-DGPE-SDDI; en ese sentido, “los administrados” acreditan posesión sobre “el predio” antes del 25 de noviembre de 2010; por lo que se cumple el primer requisito.

b) Respecto al Área delimitada en su totalidad

Como resultado de la inspección técnica realizada el 15 de julio de 2022, conforme consta en la Ficha Técnica N° 0085-2022/SBN-DGPE-SDDI (foja 76), así como en el Informe Preliminar N° 01059-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de agosto de 2022 (fojas 77 al 84), se ha verificado que “el predio” se encuentra delimitado en su totalidad por construcción constituida por una vivienda de dos pisos más sótano, de material noble, de ladrillos con columnas y vigas de amarre con losa aligerada. En consecuencia, se concluye que cumple con el segundo requisito.

c) Respecto al fin habitacional, comercial, industrial, educativo, recreacional u otro, en la mayor parte del predio.

Como resultado de la inspección técnica realizada el 15 de julio de 2022, conforme consta en la Ficha Técnica N° 0085-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de julio de 2022 (foja 76), así como en el Informe Preliminar N° 01059-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de agosto de 2022 (fojas 77 al 84), se constató que “los administrados” destinan “el predio” para los fines de vivienda (uso habitacional), construcción de dos pisos más sótano de material noble (de ladrillos con columnas y vigas de amarre, con losa aligerada); asimismo, en “el predio” se encontró a la Sra. Pascuala Basilio Sulca de Irrazabal en compañía de sus hijos, los cuales indicaron que el Sr. Víctor Irrazabal se encontraba trabajando, manifestando que viven en “el predio” desde antes del año 2000. En consecuencia, se cumple con el tercer requisito.

d) Respecto a que el petitorio de venta directa formulado por “los administrados” no se encuentre regulado por normas especiales de competencia de otras entidades

Al respecto, ha quedado determinado que “el predio” es un bien de dominio privado; así como que “los administrados” cumplen con los requisitos previstos para la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento” y el subnumeral 3 del numeral 5.6 de “la Directiva”, con ello se descarta que el presente procedimiento se encuentre inmerso dentro de normas especiales de otras entidades; en consecuencia, el cuarto requisito ha quedado acreditado.

Sobre la conformidad de la venta por el titular del pliego

20. Que, mediante el Memorando N.° 00017-2023/SBN del 30 de enero de 2023 (foja 115), el Superintendente Nacional de Bienes Estatales, en su condición del titular de la entidad, manifestó su conformidad al procedimiento administrativo de venta directa respecto de “el predio”;
21. Que, es preciso señalar que mediante el Oficio N.° 00531-2023/SBN-DGPE-SDDI del 01 de febrero de 2023 (foja 117), notificado el mismo día por casilla electrónica asignada por esta Superintendencia a “los administrados”, se comunicó a los mismos que se le otorgó conformidad al procedimiento de venta directa; y, para proseguir con la valuación comercial de “el predio”, se debía depositar como garantía el monto equivalente a dos (2) Unidades Impositivas Tributarias (UIT), a fin de respaldar su interés en la presente compraventa, de conformidad a lo señalado en el numeral 194.1 del Artículo 194° de “el Reglamento”;
22. Que, mediante el Memorando N.° 00092-2023/SBN-OAF-UF del 13 de febrero de 2023 (fojas 119 a 124), la Unidad de Finanzas - UF de esta Superintendencia hizo de conocimiento que “los administrados” efectuaron el depósito de la garantía solicitada, los días 08 y 10 de febrero de

2023, con las Notas de Abono N° NOT. ABON 00000010 y N° ENT. EFEC 02380529, por los importes de S/. 4 000.00 (Cuatro Mil con 00/100 soles) y S/. 5 900.00 (Cinco Mil Novecientos con 00/100 soles), siendo el importe total S/ 9,900.00 (Nueve Mil Novecientos con 00/100 Soles), el mismo que fue depositado en la cuenta corriente N° 00-068-360137.

Sobre la valuación comercial del predio

23. Que, mediante el Oficio N.° 0545-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC del 24 de mayo de 2023, el cual fuera registrado a través de nuestra mesa de partes virtual el 25 de mayo de 2023 (Sl. N.° 13131-2023) (foja 154), el Director de Construcción de la Dirección General de Política y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento-MVCyS remitió a esta Superintendencia el Informe Técnico de Tasación N.° 02122-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES (en adelante “Informe de Tasación”) (fojas 155 al 166), el cual estableció como valor comercial de “el predio”, la suma de US\$ 38 276.61 (Treinta y Ocho Mil Doscientos Setenta y Seis con 61/100 dólares americanos), o su equivalente al cambio en moneda nacional de S/. 143 920.06 (Ciento Cuarenta y Tres Mil Novecientos Veinte con 06/100 soles);
24. Que, mediante el Informe Brigada N.° 00578-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de junio de 2023 (fojas 178 al 182), esta Subdirección otorgó conformidad al procedimiento y al estudio de mercado desarrollados en el “Informe de Tasación”, efectuado por la Dirección de Construcción respecto de “el predio”, verificándose que se efectuó conforme al Reglamento Nacional de Tasaciones;

Sobre la publicidad del procedimiento de venta directa

25. Que, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 224° y 226° de “el Reglamento”, concordado con los numerales 6.13.1, 6.13.2 y 6.15.1 de “la Directiva”, al notificarse la tasación a los solicitantes también se remitirá la esquila de aviso del procedimiento, la cual deberá publicarse, por única vez, en el Diario Oficial “El Peruano” o en otro de mayor circulación de la Región donde se ubica “el predio”, así como en el Portal Institucional de la entidad, con la finalidad de que cualquier tercero que se considere afectado en algún derecho real que tuviera sobre el predio materia de venta, pueda formular su oposición debidamente sustentada, de acuerdo al marco legal en mención, se llevó a cabo en el caso en concreto la publicidad conforme se detalla en los siguientes considerandos;
26. Que, mediante el Oficio N° 02878-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2023 (fojas 187 a 188), se hizo de conocimiento el valor del precio de venta remitiéndose además el aviso de publicación para que sea ingresado, en un plazo de cinco (5) días hábiles, en el Diario Oficial “El Peruano” o en otro de mayor circulación de la Región donde se ubica “el predio”, con la finalidad de que algún tercero que se considere afectado en algún derecho real que tuviera sobre el mismo pueda formular oposición debidamente sustentada en el plazo máximo de diez (10) días hábiles contabilizados a partir del día siguiente de efectuada la última publicación;
27. Que, tomando en consideración que el Oficio N° 02878-2023/SBN-DGPE-SDDI fue notificado a la casilla electrónica de “los administrados” el 27 de junio de 2023 (foja 189), se debe precisar que, el plazo de cinco (5) días hábiles para que se ingrese el aviso de publicación, vencía el 06 de julio de 2023;
28. Que, mediante escrito s/n registrado a través de nuestra mesa de partes virtual el 5 de julio de 2023 (S.I. N° 17359-2023) (fojas 190 al 195), “los administrados” cuestionan el valor fijado en el “Informe de Tasación” manifestando su imposibilidad de pagarlo, solicitando una salida en atención a su condición social. Sin embargo, posteriormente, mediante la S.I N° 17697-2023 presentada el 10 de julio de 2023, adjuntan la boleta de venta electrónica B002-0109421 de fecha 06 de julio de 2023 que describe la cancelación de un aviso ante la tesorería de la Empresa Peruana de Servicios Editoriales S.A – Editora Perú que corresponde al Diario Oficial El Peruano.

29. Que, en atención a las S.I. N° 17359-2023 y 17697-2023, mediante Oficio N° 03147-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de julio de 2023 (foja 197) se le informó a “los administrados” que conforme al numeral 6.12.6 de “la Directiva”, “(...) *No procede impugnación al valor comercial fijado, pudiendo el/la administrado(a) únicamente solicitar aclaración o corrección de errores materiales*”; asimismo, se precisó que esta Subdirección tomó conocimiento que mediante la S.I. N° 17697-2023, adjuntó boleta electrónica que describe la cancelación con fecha 06 de julio de 2023 de un aviso de publicación ante la tesorería de la Empresa Peruana de Servicios Editoriales S.A – Editora Perú, correspondiente al Diario Oficial El Peruano, siendo que de la revisión de su portal web, se advierte que el aviso de venta de “el predio” fue publicado en el Boletín Oficial 5 con fecha 08 de julio de 2023, por lo que, puede colegirse que cumplieron con ingresar el aviso ante la editora respectiva dentro del plazo establecido, así como con su publicación y, por tanto, decidieron continuar con el trámite del presente procedimiento; en ese sentido, se reiteró lo señalado en el Oficio N° 02878-2023/SBN-DGPE-SDDI, en el extremo que se les solicitó remitir a esta Superintendencia, a través de su mesa de partes física, el original de la página completa del diario donde se realizó la publicación respectiva, en el plazo máximo de diez (10) días hábiles de realizada tal publicación, de conformidad con el numeral 4 del artículo 143° del TUO de la Ley N° 27444, precisándose que habiéndose publicado el aviso el 08 de julio de 2023, el plazo vencía el 21 de julio de 2023.
30. Que, revisado los Sistemas de Gestión Documental e Integrado Documentario con los que cuenta esta Superintendencia, se advierte que “los administrados” no cumplieron con remitir el original de la página completa del diario donde se realizó la publicación del aviso de venta de “el predio”. Sin embargo, en aplicación del principio de impulso de oficio, contemplado en el subnumeral 1.3 del numeral 1 del artículo IV del Título Preliminar del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General que señala que *“las autoridades deben dirigir e impulsar de oficio el procedimiento y ordenar la realización o práctica de los actos que resulten convenientes para el esclarecimiento y resolución de las cuestiones necesarias”*, esta Subdirección consiguió el ejemplar de la publicación, el cual se adjuntó al presente expediente (foja 200), a efectos de proseguir con el procedimiento de venta directa.
31. Que, en atención a lo prescrito en el numeral 6.15 de “la Directiva”, mediante el Memorándum N° 03061-2023/SBN-DGPE-SDDI del 01 de agosto de 2023 (foja 201), se solicitó información a la Unidad de Trámite Documentario respecto a la existencia de oposiciones al procedimiento de venta promovido en el presente expediente administrativo, recibiendo como respuesta el Memorándum N.° 01322-2023/SBN-GG-UTD del 4 de agosto de 2023 (foja 202), a través del cual se nos informa que no se han formulado oposiciones al precitado procedimiento, por lo que es factible proseguir con la venta directa;

Del pago del precio de “el predio”

32. Que, de conformidad con el Artículo 201° de “el Reglamento”, concordado con el numeral 72.1 del artículo 72° y artículo 73° del citado dispositivo legal y el numeral 6.20.1 de “la Directiva”, en los actos de disposición a favor de particulares el valor de la tasación del predio materia de disposición debe ser pagado íntegramente por “los administrados”, dentro del plazo máximo de quince (15) días hábiles contados a partir de la notificación de la resolución, mediante cheque de gerencia no negociable o depósito efectuado en la cuenta corriente de esta Superintendencia. Al haberse establecido el precio en moneda extranjera, el depósito que realicen “los administrados” deberá efectuarse de acuerdo con el tipo de cambio del día anterior a éste, fijado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP;
33. Que, cabe precisar, de conformidad a lo señalado en el numeral 6.9.3 de “la Directiva”, que en caso se apruebe la compraventa, la garantía de respaldo será imputada como parte de la contraprestación. En ese sentido, siendo que el pago de la garantía fue efectuado por “los administrados” en su oportunidad, según lo señalado en el vigésimo segundo considerando de la presente resolución, de acuerdo a lo informado por la Unidad de Finanzas con el Memorándum N° 00349-2023/SBN-OAF-UF del 16 de agosto de 2023, el saldo del precio de venta de “el predio” asciende a US\$ 35,709.98 (Treinta y Cinco Mil Setecientos Nueve con 98/100 dólares americanos), el cual corresponderá ser pagado por “los administrados”, de

aprobarse la compraventa de “el predio”, al haberse convertido el monto de la garantía a US\$ 2,566.63 (Dos Mil Quinientos Sesenta y Seis con 63/100 dólares americanos).

34. Que, de conformidad con lo prescrito en el numeral 6.20.2 de “la Directiva”, si “los administrados” desean cancelar el precio con financiamiento bancario, deberán comunicarlo a esta Superintendencia, en el plazo de diez (10) días hábiles de notificada la presente resolución, adjuntando una carta emitida por una entidad financiera o bancaria que indique la aprobación del crédito para financiar el pago del precio de compra de “el predio”, así como copia del voucher de depósito o un cheque de gerencia no negociable a nombre de la entidad vendedora por el 20% del precio de venta como mínimo. En este caso, el pago del saldo de precio debe efectuarse dentro de los veinte (20) días hábiles de entregada la minuta de compraventa a los adjudicatarios, caso contrario el contrato de compraventa quedará resuelto de pleno derecho, con la sola remisión de una comunicación escrita, conforme al artículo 1430° del Código Civil;
35. Que, en el supuesto que “los administrados” no comuniquen acogerse a la forma de pago prevista en los considerandos precedentes ni tampoco cumplan con pagar el precio de venta dentro del plazo indicado, a que se refiere el artículo 201° de “el Reglamento”, concordante con el numeral 72.1 del artículo 72° y artículo 73° del citado dispositivo legal, y el numeral 6.21.2 de “la Directiva”, mediante resolución administrativa se declarará la caducidad del proceso contractual disponiendo la conclusión del procedimiento;
36. Que, cabe señalar que hasta la suscripción de la minuta de compraventa, “los administrados” deberán abstenerse de realizar cualquier acción que afecte o menoscabe el derecho de propiedad sobre el terreno de propiedad del Estado, estando completamente prohibido de realizar trámite alguno ante instancias administrativas o de realizar cualquier tipo de obras, directamente o a través de terceros, bajo apercibimiento de iniciarse las acciones administrativas, civiles y penales correspondientes contra los que resulten responsables de atentar y causar perjuicio contra la propiedad inmobiliaria estatal;

De la aprobación del acto solicitado

37. Que, del análisis efectuado ha quedado demostrado que “el predio” constituye un bien de dominio privado del Estado, de libre disponibilidad, además que la solicitud presentada ha sido correctamente sustentada; en consecuencia, corresponde aprobar la venta directa a favor de “los administrados”, a través de la aprobación de la presente resolución de venta directa.

De conformidad con lo establecido en el Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA, Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA, el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N.º 0066-2022/SBN en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA, la Resolución N.º 0005-2022/SBN-GG, Directiva N.º DIR-00002-2022/SBN y el Informe Técnico Legal N.º 0853-2023/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2023;

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- APROBAR la VENTA DIRECTA por causal establecida en el numeral 3 del Artículo 222° de “el Reglamento” a favor de la sociedad conyugal conformada por **VICTOR IRRAZABAL CCAHUANA** y **PASCUALA BASILIO SULLCA DE IRRAZABAL**, respecto del predio de 88.73 m², ubicado en el jirón Prolongación José Quiñones N° 660, Urbanización Valdiviezo, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la Partida Registral N° 15328546 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima, y signado con el CUS N° 183639.

Artículo 2°. - El valor comercial del predio cuya venta se aprueba, asciende a la suma de US\$ 38 276.61 dólares americanos (Treinta y Ocho Mil Doscientos Setenta y Seis con 61/100 dólares americanos), conforme a la tasación realizada por la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Artículo 3°. - En el supuesto que la sociedad conyugal conformada por **VICTOR IRRAZABAL CCAHUANA** y **PASCUALA BASILIO SULLCA DE IRRAZABAL** opten por cancelar el precio de venta con financiamiento bancario, deberán comunicarlo a esta Superintendencia, en el plazo de diez (10) días hábiles de notificada la presente resolución, conforme al procedimiento detallado en el trigésimo cuarto considerando de la misma. De no comunicarse a esta Superintendencia el acogimiento a la forma de pago antes prevista y tampoco se cumpla con pagar el precio de venta dentro de los quince (15) días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución, a que se refiere el Artículo 201° de “el Reglamento”, concordante con el numeral 72.1 del Artículo 72° y artículo 73° del citado dispositivo legal, y el numeral 6.21.2 de “la Directiva”, mediante resolución administrativa se declarará la caducidad del proceso contractual disponiendo la conclusión del procedimiento.

Artículo 4°. - La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en nombre y representación del Estado, suscribirá el contrato de venta directa respectivo a favor de la sociedad conyugal conformada por **VICTOR IRRAZABAL CCAHUANA** y **PASCUALA BASILIO SULLCA DE IRRAZABAL** una vez cancelado el precio de venta del predio.

Regístrese, comuníquese y publíquese. –
POI N° 18.1.1.11

FIRMADO POR:

CARLOS REÁTEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI