

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0992-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de octubre 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** de un 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”), y 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 en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar, entre otros, los actos de disposición de los predios del Estado, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios que se encuentran bajo su administración, siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”), 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 escrito presentado el 06 de marzo de 2020 (S.I. N° 06195-2020), 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 lo 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-DGPESDDI 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, 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”, 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”).

4. 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.

5. Que, 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 continuó a favor de la sociedad conyugal conformada por Víctor Irrazabal Ccahuana y Pascuala Basilio Sullca de Irrazabal (en adelante “los administrados”).

6. Que, mediante el Informe de Brigada N° 00542-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2022 (fojas 68 a 73), con el cual se realizó la calificación formal del presente procedimiento, se concluyó lo siguiente: I) “El predio” constituye un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, II) “los administrados” han cumplido con presentar los documentos detallados en el artículo 100° y el inciso 3) del artículo 223° de “el Reglamento”; y, III) en consecuencia, corresponde que esta Subdirección continúe con la calificación sustantiva correspondiente.”

7. Que, mediante el Informe de Brigada N° 00819-2022/SBN-DGPE-SDDI del 26 de setiembre de 2022 (fojas 96 a 99), se realizó la calificación sustantiva favorable determinándose: I) que “el predio” se ubica en un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 07073777 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 25819, constituye un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad; II) la solicitud de venta directa se subsume en la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento” habiéndose verificado que los documentos que presenta para acreditar la antigüedad de su posesión consolidada corresponden a los establecidos en el inciso 3 del numeral 223.2 del artículo

223 de “el Reglamento” y en el ítem 3 del subnumeral 6.2 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”; por consiguiente, dado que se han cumplido con los requisitos previstos por la normativa precitada, resulta procedente continuar con el trámite de venta directa iniciado; y, III) elevar el referido informe al Superintendente Nacional de Bienes Estatales, para que evalúe emitir su conformidad para la continuación del presente procedimiento, de conformidad con el artículo 193° de “el Reglamento” y numeral 6.8 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

8. Que, como producto de la calificación formal y sustantiva efectuada por esta Subdirección así como el cumplimiento de las etapas que conforman el procedimiento de venta directa descrito en el numeral 6.3 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, se emitió la Resolución N° 0762-2023/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2023 (fojas 211 al 215) (en adelante “la Resolución”), a través de la cual se dispuso aprobar la venta directa de “el predio” por causal establecida en el numeral 3 del artículo 222° de “el Reglamento” a favor de “los administrados”, siendo su valor comercial de US\$ 38 276.61 (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; así también, se dispuso en su artículo tercero que en caso que “los administrados” opten por cancelar el precio de venta con financiamiento bancario, deberían comunicarlo a esta Superintendencia, en el plazo de diez (10) días hábiles de notificada “la Resolución” y en el supuesto que no se comuniquen a esta Superintendencia el acogimiento a la forma de pago antes prevista y tampoco cumpla con pagar el precio de venta dentro de los quince (15) días hábiles contados a partir de la notificación de “la 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 N° DIR-00002-2022/SBN”, mediante resolución administrativa se declararía la caducidad del proceso contractual disponiendo la conclusión del procedimiento.

9. Que, conforme se aprecia de la correspondencia-cargo N° 02041-2023/SBN-GG-UTD (foja 219) se verifica que “la resolución” ha sido debidamente notificada al domicilio personal de “los administrados” con fecha 01 de septiembre de 2023 mediante la notificación N° 2291-2023/SBN-GG-UTD, no interponiéndose recurso impugnativo alguno contra la misma dentro del plazo de ley, según constancia N° 01747-2023/SBN-GG-UTD del 03 de octubre de 2023. Asimismo, “los administrados” no presentaron escrito alguno comunicando que se acogen al pago con financiamiento bancario dentro del plazo que refiere el artículo 3° de “la Resolución”, conforme se advierte del Sistema Integrado Documentario – SID con el que cuenta esta Superintendencia; en ese sentido, el plazo para pagar el precio de venta de “el predio” venció el 22 de septiembre de 2023.

10. Que, mediante memorándum N° 03884-2023/SBN-DGPE-SDDI del 03 de octubre de 2023 (foja 220) se le solicitó a la Unidad de Finanzas - UF de esta Superintendencia informar si “los administrados” han cumplido o no con realizar el pago total del precio de venta de “el predio”, siendo que, a través de memorándum N° 00418-2023/SBN-OAF-UF del 04 de octubre de 2023 (foja 221), la referida oficina informa que habiendo revisado en la cuenta corriente de la SBN se ha verificado que no se ha recepcionado ningún depósito de “los administrados” en relación al presente procedimiento de venta directa.

11. Que, al no realizarse el pago dentro del plazo, corresponde hacer efectivo lo dispuesto en el artículo 3¹ de “la Resolución”; así como declarar la caducidad del proceso contractual disponiéndose la conclusión del procedimiento de acuerdo al artículo 201 de “el Reglamento” y el

¹ **Artículo 3°.** - En el supuesto que la sociedad conyugal conformada por VICTOR IRRABAL CCAHUANA y PASCUALA BASILIO SULLCA DE IRRABAL 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.

numeral 6.20 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, concordante con el numeral 72.1 del artículo 72 y artículo 73 de “el Reglamento”; y, consecuentemente, la devolución de “el predio” en el plazo máximo de diez (10) días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente de aquel en que se practique la notificación, disponiéndose el archivo definitivo del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que “los administrados” puedan volver a presentar una nueva solicitud de venta directa.

12. Que, asimismo, considerando que “los administrados” no han cumplido con efectuar el pago del precio de venta de “el predio” dentro del plazo legal; corresponde que la UF haga efectivo el cobro del monto depositado como garantía, la cual tuvo por objeto respaldar la tramitación del presente procedimiento, por concepto de penalidad a favor de esta Superintendencia, conforme lo dispone el numeral 6.9.4 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, y numeral 139.4 del artículo 139° de “el Reglamento”.

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, Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444”, Resolución N° 0066-2022/SBN, Resolución N° 0005-2022/SBN-GG, Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN, e Informe Técnico Legal N.° 1087-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de octubre de 2023;

SE RESUELVE:

Artículo 1°. - Declarar la **CADUCIDAD** del proceso contractual; y, **CONCLUIDO** el procedimiento de venta directa presentado por la sociedad conyugal conformada por **VICTOR IRRAZABAL CCAHUANA Y PASCUALA BASILIO SULLCA DE IRRAZABAL**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución

Artículo 2°. - **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión y a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Artículo 4°. - 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. –
POI N.° 18.1.1.17

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