

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0253-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de marzo del 2021

VISTO:

El Expediente n.º 031-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por los señores **GONZALO MIGUEL ROSELLÓ PUGA y SERENELLA MÓNACO VARAS DE ROSELLÓ**, respecto del predio de 2 523,77 m², ubicado al Sur de la Localidad de Los Órganos, distrito de Los Órganos, Provincia de Talara, departamento de Piura, inscrito en la Partida Registral n.º 11098980 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral n.º I – Sede Piura, anotado con CUS n.º 152814, y;

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^[1] (en adelante, "TUO de la Ley n.º 29151"), su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA (en adelante, "el Reglamento"), y sus modificatorias, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable, entre otros de ejecutar los actos de disposición sobre los predios 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 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA (en adelante, "ROF de la SBN").

2. Que, mediante Decreto de Urgencia n.º 026-2020 ampliado por Decreto Supremo n.º 076-2020-PCM y Decreto Supremo n.º 087-2020-PCM, se suspendió desde el 16 de marzo, prorrogado hasta el 10 de junio de 2020, los plazos de tramitación de los procedimientos administrativos sujetos a silencio positivo y negativo, que se encuentren en trámite, reanudándose los plazos de tramitación desde el 11 de junio de 2020.

3. Que, mediante el escrito presentado el 26 de octubre de 2017 [S.I n.º 37685-2017 (fojas 01 al 15)], los señores **Gonzalo Miguel Roselló Puga** (en adelante el "solicitante 1") y **Gustavo Alfredo Pablo Reátegui Roselló** (en adelante el "solicitante 2"), solicitaron la venta del área de **2 534,42 m²** (en adelante "área inicial"), que forma parte de un predio de mayor extensión ubicada en el Sector Punta Veleros, distrito de Los Órganos, provincia de Talara, departamento de Piura, inscrito en la Partida n.º 11006356 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral n.º I – Sede Piura, amparada en la causal c) del artículo 77º de "el Reglamento". Para tal efecto adjuntó, entre otros, la documentación siguiente: **a)** Copia simple de DNI de ambos solicitantes (fojas 16 y 17); **b)** Copia simple de Testimonio de Escritura Pública de

Compra Venta que otorga el Estado a favor del señor Pedro Reátequi Rosello y otros (fojas 18 al 24); **c)** Copia simple de Testimonio de Subdivisión, división y partición, celebrado entre Pedro Reátequi y otros (fojas 25 al 46); **d)** Copia simple de Licencia de Construcción – Expediente n.º 124-MDLO a favor del Pedro Reátequi Roselló y otros (foja 48); **e)** Copia simple de informe de inspección correspondiente al expediente de Gustavo Reátequi Roselló del año 1995 (fojas 49 y 50); **f)** Copias simples de recibos de instalación y servicio de agua a nombre de Gustavo Reátequi Roselló del año 1994 y 1996 (foja 51); **g)** Copias simples de recibos de instalación y servicio de luz a nombre de Pedro Reátequi Roselló del año 1995 (foja 52); **h)** Copias simples de Declaraciones Juradas de Autovaluo del año 1995 a nombre de Pedro Reátequi Roselló y otros, a nombre de Gustavo Reátequi Roselló, del año 1996, 1997, 2000 2001, 2002, 2003, 2005, 2006, 2007, 2008 (fojas 53 al 77); **i)** Fotografías del inmueble solicitado (fojas 78 al 96); **j)** Memoria Descriptiva sobre la construcción de la vivienda unifamiliar (fojas 98 al 107); **k)** Láminas sobre arquitectura del predio (fojas 109 al 111); **l)** Copia legalizada de Declaraciones Juradas de Autovaluo del año 2017 a nombre de Gustavo Reátequi Roselló y Gonzalo Miquel Roselló Puqa con su respectivo recibo de pago (fojas 116 al 122); **m)** Plano perimétrico y de ubicación (foja 123); **n)** Memoria Descriptiva del terreno (foja 124). Posteriormente, mediante escrito presentado el 11 de diciembre de 2017 [S.I. n.º 43381-2017 (foja 125)], escrito presentado el 16 de marzo de 2018 [S.I. n.º 08651-2018 (fojas 132 al 135)], escrito presentado el 11 de junio de 2018 [S.I. n.º 21717-2018 (foja 171)], escrito presentado el 11 de julio de 2018 [S.I. n.º 25694-2018 (fojas 194)], escrito presentado el 04 de setiembre de 2018 (S.I. n.º 32562-2018), escrito presentado el 19 de diciembre de 2018 [S.I. n.º 45738-2018 (foja 227)], el “solicitante 2” remitió adicionalmente los siguientes documentos: **a)** Memoria Descriptiva y Plano Perimétrico rectificando coordenadas (fojas 126 y 127), manteniéndose el área solicitada de 2 534,32 m²; **b)** Denuncio del 10 de octubre de 1991 (foja 136), **c)** Copia fedateada de licencia de construcción a favor de Pedro Reatequi Roselló (foja 137); **d)** Recibo de ingresos por alquiler de maquinaria (foja 138); **e)** Informe de licencia de construcción (foja 139); **f)** Factura por licencia de construcción (foja 140); **g)** Declaraciones Juradas de Autovaluo del año 2009 (fojas 145 y 146); **h)** Copia de Contrato de cesión efectiva de posesión y transferencia de titularidad (fojas 151 al 153); **i)** Informe Técnico de Catastro n.º 1059-2016-OC-ZR-I/SUNARP (fojas 160 al 162); **j)** Certificado de Búsqueda Catastral (fojas 165 y 167); **k)** Memoria Descriptiva de terreno (foja 168); **l)** Plano Perimétrico de ampliación de denuncia (foja 170); **m)** Declaración jurada para trámite administrativo con firma legalizada; **n)** Copia legalizada de Constancia Negativa de Catastro n.º 128-2018-GIDU-MDLO (foja 196); **ñ)** Copia simple de consolidado de deuda tributaria y recibo de pago de autovaluo a nombre de ambos solicitantes (fojas 204 y 205); **o)** Memoria Descriptiva (fojas 229 y 230); **p)** Plano Perimétrico de Condominio Punta Veleros (fojas 232).

4. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 74º de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 77º de “el Reglamento” y desarrollados por la Directiva N.º 006-2014/SBN, denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”, aprobada mediante la Resolución n.º 064-2014-SBN (en adelante, “la Directiva n.º 006-2014/SBN”).

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77º de “el Reglamento”.

6. Que, por su parte, el artículo 32º de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración. En concordancia con ello, el numeral 5.2) de la “Directiva n.º 006-2014/SBN” prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo.

7. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva n.º 006-2014/SBN” establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público.

8. 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 y su libre disponibilidad; y en segundo orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, la “Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

Respecto a la calificación Formal

9. Que, el numeral 6.1) de “la Directiva n.º 006-2014/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 quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de “la Directiva N.º 006-2014/SBN”.

10. Que, en el caso en concreto, se realizó el análisis de la documentación presentada por el “solicitante 1” y “solicitante 2” a través del Informe de Brigada n.º 1202-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de octubre de 2018 (fojas 223 al 225), en el cual se determinó lo siguiente: **i)** “el área inicial se encuentra inscrita a favor del Estado en la Partida n.º 11006356 del Registro de Predios de Piura y se encuentra fuera de la zona de playa protegida; **ii)** los formularios HR y PU del periodo 1996, 1999, 2000 al 2009, acreditan que “el administrado 2”, estuvo en posesión del “área inicial”; asimismo, con contrato de cesión efectiva de posesión y de transferencia de titularidad otorgado por Gustavo Alfredo Pablo Reátegui Roselló y Pedro Reátegui Roselló a favor del “solicitante 1”, con firmas legalizadas el 11 de febrero de 2010, se acredita que éste último tomó posesión del inmueble submateria; **iii)** “el área inicial” se encuentra fuera de la circunscripción territorial del Plan de Uso de Suelo que fue aprobado mediante Ordenanza Municipal n.º 01-02-2000-MPT conforme lo indicado por la Municipalidad Provincial de Talara en el Oficio n.º 161-08.2018-MPT presentado a esta Superintendencia el 03 de septiembre de 2018 [S.I. n.º 32310-2018 (fojas 202)]; **iv)** concluye que “el área inicial” constituye un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad; **v)** el “solicitante 1” y “solicitante 2” han cumplido con presentar los documentos detallados en el numeral VI) de la “Directiva n.º 006-2014/SBN”; y, **vi)** corresponde continuar con la calificación sustantiva correspondiente.

Respecto a la calificación sustantiva del procedimiento

11. Que, en relación a la calificación sustantiva el numeral 6.5 de la “Directiva n.º 006-2014/SBN”, señala que con la documentación proporcionada por el solicitante y luego de realizada la inspección técnica, de ser el caso, se procederá a verificar que el predio solicitado sea de libre disponibilidad, debiendo tener en cuenta la naturaleza jurídica de la titularidad (dominio público o dominio privado) y el marco legal aplicable.

12. Que, al haber superado el presente procedimiento la calificación formal, en atención a lo indicado en el décimo considerando de la presente resolución, el 13 de diciembre de 2018, especialistas de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, realizaron la inspección del “área inicial”, la misma que quedó registrada en la Ficha Técnica n.º 0010-2019/SBN-DGPE-SDDI del 10 de enero de 2019 (fojas 235) y el Informe Preliminar n.º 353-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de marzo de 2019 (fojas 236 al 239), advirtiéndose, lo siguiente:

a) Se verificó la posesión consolidada en “el área inicial”, dado que cuenta con: Obras civiles de carácter permanente (una vivienda de material noble de 4 pisos); destinada a uso habitacional de vivienda temporal vacacional; en la mayor parte del área solicitada (73 % conformado por la edificación, con áreas libres, estacionamiento, guardianía y depósito) y el área restante conformada por cerros en estado natural (27 %); se encuentra delimitado, ya sea por la misma edificación, cerco perimétrico, o por el cerro en su estado natural de gran pendiente que la delimita;

b) Existe un desplazamiento hacia el sur respecto del polígono contenido en la documentación técnica y las coordenadas UTM tomadas en campo con el GNNS Submétrico, razón por la cual se ha replanteado su ubicación, tomando en consideración además los colindantes inscritos; dando como **resultado un área de 2 523, 77 m² (en adelante el “predio”)**;

c) Se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado – Superintendencia de Bienes Nacionales en la Partida Registral n.º 11006356 del Registro Predios de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral n.º I – Sede Piura, anotado con CUS n.º 45978;

d) Se verificó que “el predio” se encuentra sobre una topografía accidentada y rocoso arcillosa, que se ha trabajado y nivelado para la construcción de la edificación existente, y que ésta pendiente se eleva del nivel de playa desde aproximadamente la segunda fila de casas, ubicándolo en la tercera fila; lo que rompe la continuidad de la playa y lo excluye de los alcances de la Ley n.º 26856;

e) “El predio” se encuentra totalmente en ámbito del Lote Petrolero n.º X con contrato de explotación vigente a favor de CNPC PERU S.A, no se ha advertido en gabinete o en campo la existencia de pozos;

f) En cuanto a procesos judiciales se advierte que “el predio” se encuentra superpuesto con: **i)** Legajo n.º 55-2010 sobre prescripción adquisitiva, iniciado por el “solicitante 1”, el cual no ha concluido y consta inscrita la medida cautelar de anotación de demanda en el asiento D0003 de la partida registral del “predio”; y **ii)** Proceso Notarial presentado con S.I n.º 25602-2016, inscrito en el asiento D0004 de la partida registral como anotación preventiva de prescripción adquisitiva; y,

g) De la revisión a la documentación que sustenta la causal, se advierte que si bien las áreas declaradas en los formularios HR y PU de los periodos 1996, 1999, 2000 al 2009, el HR y PU del año 2017 difieren con el área materia de solicitud, de acuerdo a lo indicado por la Municipalidad Distrital de Los Órganos^[2], guardan correspondencia con “el predio”.

13. Que, en relación a lo indicado en el literal c) del considerando precedente, mediante Oficio n.º 02103-2020/SBN-DGPE-SDDI del 2 de Setiembre del 2020 y Oficio n.º 02826-2020/SBN-DGPE-SDDI 2 de octubre del 2020, esta Subdirección solicitó a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, la independización del área de 2 523, 77 m² que forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado – Superintendencia de Bienes Nacionales en la Partida Registral n.º 11006356 del Registro Predios de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral n.º I – Sede Piura. En consecuencia, a la fecha de la presente evaluación, “el predio” se encuentra inscrita a favor del Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales (siendo lo correcto Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales) en la Partida Registral n.º 11098980 del mismo Registro.

14. Que, en relación a los procesos judiciales señalados en el literal f) del décimo tercer considerando, se debe precisar lo siguiente:

a) Mediante Memorando n.º 00698-2020/SBN-DGPE-SDDI del 04 de marzo de 2020 (foja 278), este Despacho solicitó información a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia sobre el Legajo n.º 55-2010. En tal sentido, a través del Memorando n.º 00363-2020/SBN-PP del 11 de marzo de 2020, la Procuraduría informa que el citado legajo, correspondiente al expediente judicial 139-2010 del 2º Juzgado Civil de Talara, se encuentra archivado dado que con-Resolución n.º 80 se declaró el desistimiento del proceso formulado por la parte demandante.

b) En relación al Proceso Notarial presentado con S.I. n.º 25602-2016 (fojas 279), debe precisarse que la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal cumplió con otorgar respuesta a través del Oficio n.º 4465-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de setiembre de 2016 (foja 280) formulando oposición al proceso de prescripción adquisitiva, debiendo el notario a cargo del procedimiento suspender el trámite en el estado en el que se encuentre y remitir los actuados al Juzgado Especializado en lo Civil de turno de la jurisdicción donde se ubica el inmueble, conforme lo estipulado en el numeral 43.1 del artículo 43 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley n.º 27157.

15. Que, en el caso concreto, el “solicitante 1” y “solicitante 2” han solicitado la venta directa de “el predio” bajo la causal prevista en el literal c) del artículo 77º del “Reglamento”, el cual prescribe lo siguiente: “Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley n.º 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal”, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.”

16. Que, mediante Informe de Brigada n.º 00522-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de agosto de 2020, se realizó la calificación sustantiva favorable, concluyéndose que, ha quedado demostrado que la solicitud de venta directa cumple de manera conjunta con los requisitos que exige la causal c) del artículo 77º de “el Reglamento”, conforme se detalla a continuación:

Respecto de la posesión anterior al 25 de noviembre de 2010

16.1 Para sustentar el cumplimiento del ejercicio de la posesión en “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 de acuerdo al literal j) del numeral 6.2) del artículo VI de la Directiva n.º 006-2014/SBN”, “los administrados” han adjuntado la documentación siguiente:

- En relación a los formularios HR y PU:
 - Copia simple de los formularios HR y PU de los años 1996, 2000, 2004, 2005, 2006, 2007 y 2008, a nombre de **Gustavo Alfredo Pablo Reátegui Roselló**, “**solicitante 2**”, los cuales se refieren a un área de 10 000,00 m² ubicado en Punta Veleros, distrito de Los Órganos, provincia de Talara y departamento de Piura, dando referencia en los documentos de los 04 últimos años a la Avenida Rivera Del Mar.
 - Copia simple de los formularios PU de los años 1999, 2000 y 2001, a nombre de **Gustavo Alfredo Pablo Reátegui Roselló**, “**solicitante 2**”, los cuales se refieren a un área de 10 000,00 m², ubicado en Punta Veleros, distrito de Los Órganos, provincia de Talara y departamento de Piura.

- Copia simple de los formularios HR de los años 2002 y 2003 a nombre de **Gustavo Alfredo Pablo Reátegui Roselló, “solicitante 2”**, los cuales se refieren a un área de 10 000,00 m², ubicado en Punta Veleros, distrito de Los Órganos, provincia de Talara y departamento de Piura, dando referencia en el documento del último año a la Avenida Rivera Del Mar.
 - Copia legalizada de los formularios HR y PU del año 2017 a nombre de Gonzalo Miguel Roselló Puga, “solicitante 1” y Gustavo Alfredo Pablo Reátegui Roselló, “solicitante 2”, ubicado en el Conjunto Habitacional Punta Veleros, distrito de Los Órganos, provincia de Talara y departamento de Piura.
 - Original de los formularios HR y PU del año 2009 a nombre de **Pedro y Gustavo Alfredo Pablo Reátegui Roselló, “solicitante 2”**, ubicado en La Punta contigua a Punta Veleros, distrito de Los Órganos, provincia de Talara y departamento de Piura.
 - En relación a la correspondencia de los formularios HR y PU con “el predio”, con Oficio n.º 06-2018-MDLO/GAT presentado el 12 de setiembre de 2018 [S.I. n.º 33544-2018 (fojas 206 al 208)], la Municipalidad Distrital de Órganos confirmó su correspondencia. Además, indicó que en la carpeta del predio de 10 000,00 m², constaban los formularios HR y PU desde el año 1995 hasta el año 2017 a nombre de **Gustavo Roselló Reategui, “solicitante 2”**, el del 2009 a nombre de **Pedro y Gustavo Roselló Reategui, “solicitante 2”**; asimismo el formulario del 2017 se encuentra a nombre de **Gustavo Roselló Reategui, “solicitante 2” y Gonzalo Roselló Puga “solicitante 1”**.
 - Finalmente, la citada Municipalidad señaló que obra en sus expedientes una Licencia de Construcción (Exp. n.º 124-MDLO) del 06 de enero de 1995, para la construcción de un cerco perimétrico y caseta de guardianía sobre un terreno de 10 000 m², a favor de **Pedro Rosello y otros** la cual guarda relación con el área declarada en los HR y PU del año 1995, y por lo tanto se trata del área mayor donde se encuentra el “predio”. La copia simple de dicha licencia también fue adjuntada por los administrados (foja 48), así como su copia certificada (foja 137).
- En relación a la cesión de posesión:
 - De la documentación presentada se tiene que solo se acreditaría la posesión de **Gonzalo Miguel Rosello Puga, “solicitante 1”** sobre “el predio”, en mérito al Contrato de cesión efectiva de posesión y transferencia de titularidad de fecha 01 de mayo de 2009 (fojas 151 al 153) otorgado por **Gustavo Alfredo Pablo Reátegui, “solicitante 2” y Pedro Reátegui Rosello a su favor, respecto de la totalidad del predio de 8 500 m²**, ubicado en el colindante al terreno inscrito en la Ficha n.º 5573 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral n.º I – Sede Piura[3].
 - En ese sentido, verificada la documentación municipal de los años 2008 y 2009 presentada por el “solicitante 1” y “solicitante 2”, y lo indicado por la Municipalidad Distrital de Los Órganos a través del Oficio n.º 06-2018-MDLO/GAT [S.I. n.º 33544-2018 (fojas 206 al 208)], se determinó que la ubicación consignada en los documentos citados, corresponden a un área mayor donde se encuentra “el predio”. Asimismo, en virtud a la citada cesión de posesión, se adiciona el plazo posesorio ejercido por Gustavo Alfredo Pablo Reátegui, “solicitante 2” y Pedro Reátegui Rosello en favor de **Gonzalo Miguel Rosello Puga, “solicitante 1”**, conforme a lo dispuesto en el numeral 5.4 de la Directiva n.º “Directiva n.º 006-2014/SBN”, considerándose así una posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, en tal sentido se cumple con el primer elemento requerido por la causal c) del artículo 77º del Reglamento”.

Cabe resaltar que, por escrito presentado el 11 de setiembre de 2019 (S.I. n.º 30098-2019), el “solicitante 1” y el “solicitante 2” presentaron su conformidad sobre la modificación del área solicitada de 2 534,42 m² a 2 523, 77 m², “el predio”, de acuerdo al replanteamiento obtenido con los datos recabados en las inspecciones técnicas realizadas por profesionales de esta Subdirección de acuerdo a lo detallado en el literal b) del décimo segundo considerando de la presente resolución; asimismo manifiesta conformidad a la evaluación realizada en el que se determinó que el único beneficiario de la presente venta directa sería el “solicitante 2”, es decir, señor **Gonzalo Miguel Roselló Puga**, comunicando además que su estado civil es casado bajo el régimen de sociedad de gananciales con la señora **Serenella Mónaco Varas de Roselló (en adelante, ambos denominados “los administrados”)**.

Respecto al área delimitada en su totalidad por obras civiles permanentes

16.2 De acuerdo a la información consignada en la Ficha Técnica n.º 0010-2019/SBN-DGPE-SDDI del 10 de enero de 2019 (foja 235) y el Informe Preliminar n.º 353-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de marzo de 2019 (fojas 236 al 239), se verificó, entre otros que, “los administrados” se encuentran en posesión de “el predio”, contando con obras civiles de carácter permanente (una vivienda de material noble de 4 pisos).

En consecuencia, el segundo elemento requerido por la causal c) del artículo 77º del Reglamento”, se encuentra acreditado.

Respecto a que “el predio” este siendo destinado a uso habitacional, comercial, industrial, educativo, recreacional u otro, en la mayor parte del predio, de acuerdo a la naturaleza de la actividad.

16.3 En la inspección realizada el 13 de diciembre de 2018, que consta en Ficha Técnica n.º 0010-2019/SBN-DGPE-SDDI del 10 de enero de 2019 (foja 235) y el Informe Preliminar n.º 353-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de marzo de 2019 (fojas 236 al 239), se ha verificado que “los administrados” se encuentran en posesión de “el predio”, destinándolo a uso habitacional de vivienda temporal vacacional en la mayor parte del área solicitada (73 % conformado por la edificación, con áreas libres, estacionamiento, guardianía y depósito) y el área restante conformada por cerros en estado natural (27 %); “el predio” está delimitado con materiales, ya sea por la misma edificación, cerco perimétrico, o por el cerro en su estado natural de gran pendiente.

En consecuencia, al desarrollarse la actividad de vivienda en la totalidad de “el predio”, el tercer elemento requerido por la causal c) del artículo 77º del Reglamento”, se encuentra acreditado.

Respecto al uso compatible con la zonificación vigente.

16.4 Con Oficio n.º 161-08.2018-MPT presentado a esta Superintendencia el 03 de setiembre de 2018 [S.I. n.º 32310-2018 (fojas 202)] la Municipalidad Provincial de Talara informa que no cuenta con los instrumentos técnicos normativos como el Plan de Acondicionamiento Territorial – PAT que permita establecer la zonificación del predio solicitado y que además, éste se encuentra fuera de la circunscripción territorial del Plan de Uso de Suelo que fue aprobado mediante Ordenanza Municipal n.º 01-02-2000-MPT.

En ese sentido, en relación al cuarto elemento, se debe señalar que no es posible evaluar la compatibilidad del uso de vivienda temporal vacacional con la zonificación, toda vez que la referida Comuna no cuenta con información al respecto, razón por la cual no es necesario acreditar dicha compatibilidad[4].

En tal razón, ha quedado demostrado en autos que la petición de “los administrados” cumplen de manera conjunta con los cuatro (4) elementos que exige la causal de venta directa, previstos en el literal c) del artículo 77° del “Reglamento”.

Sobre la conformidad de la venta por el titular del pliego

17. Que, mediante Memorándum n.° 00075-2020/SBN del 19 de noviembre de 2019, el Superintendente Nacional de Bienes Estatales otorgó conformidad al procedimiento de venta directa por causal de posesión consolidada, de acuerdo a lo establecido en el numeral 6.6 del artículo VI de “la Directiva n.° 006-2014/SBN” concordado con lo dispuesto en el literal n) del artículo 11° del “ROF de la SBN”, aprobado por el Decreto Supremo n.° 016-2010-VIVIENDA.

18. Que, mediante Oficio n.° 02838-2020/SBN-DGPE-SDDI notificado el 08 de octubre de 2020, se comunicó a “los administrados” sobre la conformidad otorgada al procedimiento de venta directa y que correspondía proseguir con la etapa de valuación comercial, así como las cargas descritas en el literal e) del décimo tercer considerando y desarrolladas en el décimo sexto considerando de la presente resolución.

Sobre la valuación comercial del predio

19. Que, de acuerdo con lo establecido en el numeral 6.8) de “Directiva n.° 006-2014/SBN”, se llevó a cabo la **valuación comercial**, motivo por el cual mediante MEMORANDUM n.° 00096-2021/SBN-OAF del 11 de febrero del 2021, se remite a esta Subdirección el Oficio n.° 136-2021-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 11 de febrero de 2021 (S.I. n.° 03788-2021), el cual contiene el Informe de Tasación del 10 de febrero de 2021 mediante el cual establece como valor de “el predio” la suma de US\$ 324 384,84 (Trescientos Veinticuatro Mil Trescientos Ochenta y Cuatro con 84/100 Dólares Americanos).

20. Que, evaluada la documentación remitida, a través del Informe Preliminar n.° 00237-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de febrero de 2021 se otorgó conformidad a la tasación remitida debido a que cumple con lo establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones.

Sobre la publicidad del procedimiento de venta directa

21. Que, el numeral 6.9.1 de “la Directiva n.° 006-2014/SBN” prescribe que, al notificarse el valor del predio al administrado, también se remitirá la esquila del aviso del procedimiento de venta directa, que contiene un extracto de la solicitud incluyendo el valor del predio, la cual debe ser publicada, por única vez, en el Diario Oficial “El Peruano”, en otro de mayor circulación de la Región en que se ubica el predio y en el portal institucional de la SBN y de la entidad, si la tuviera. 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.

22. Que, mediante Oficio n.° 00839-2021/SBN-DGPE-SDDI notificado el 01 de marzo de 2021 a “los administrados”, se hizo de conocimiento el valor del precio de venta remitiéndole el aviso de publicación para que sea ingresado, en un plazo de cinco (5) días hábiles, en el Diario Oficial “El Peruano” y el otro de mayor circulación de la Región en 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. Se debe precisar que, el plazo de cinco (5) días hábiles para que se ingrese el aviso de publicación, en el Diario Oficial “El Peruano” y el otro de mayor circulación de la Región de donde se ubica “el predio”, venció el 08 de marzo de 2021.

23. Que, mediante escrito presentado el 03 de marzo de 2021 (S.I. n.º 05344-2021), “los administrados” remiten los avisos de publicación realizados en el Diario “El Peruano” del 03 de marzo de 2021 y el “Diario Uno” del 02 de marzo de 2021. Cabe resaltar que, el plazo máximo para formular oposición por parte de terceros venció el 17 de marzo de 2021.

24. Que, asimismo, se debe señalar que en la página web de esta Superintendencia, el procedimiento de venta fue publicado el 22 de marzo de 2021; además, mediante Memorandum n.º 00352-2021/SBN-GG-UTD del 19 de marzo de 2020, la Unidad de Trámite Documentario de esta Superintendencia (UTD), señaló que no se ha presentado oposición alguna por parte de terceros, por lo que es factible proseguir con la venta.

25. Que, de la revisión de los aplicativos “SINABIP” y “Procesos Judiciales” con la que a manera de consulta cuenta esta Superintendencia, se advierte que sobre “el predio” no recae proceso judicial vigente, concordante con lo informado por la Procuraduría Pública de esta Superintendencia mediante Memorando n.º 00698-2020/SBN-DGPE-SDDI del 04 de marzo de 2020 (foja 278) y detallado en el numeral 3.15 del Informe de Brigada n.º 00522-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de agosto de 2020.

26. Que, de conformidad con el artículo 78-C de “el Reglamento” concordado con el sub numeral 6.14.1 de la “Directiva n.º 004-2016/SBN” el precio de venta deberá ser pagado íntegramente por “el administrado”, dentro del plazo de treinta (30) días hábiles contados a partir de la notificación de la presente 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 realice el administrado deberá efectuarse de acuerdo al tipo de cambio del día anterior a éste, fijado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

27. Que, en caso que “los administrados” desee cancelar el precio con financiamiento bancario, deberá 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 al adjudicatario, caso contrario el contrato de compraventa quedará resuelto de pleno derecho, con la sola remisión de una comunicación escrita, conforme al artículo 1430º del Código Civil, quedando como indemnización a favor de la SBN, el 10% del precio de venta. Dicha indemnización se cobra del cheque de gerencia entregado o depósito efectuado como adelanto, devolviendo la diferencia al ex comprador, en nuevos soles y al tipo de cambio en que se hizo efectivo, de ser el caso.

28. 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, mediante resolución administrativa se dejará sin efecto la presente venta aprobada, conforme a lo establecido en el sub numeral 6.14.1 del artículo VI de la “Directiva n.º 004-2016/SBN”.

29. 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.

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

De conformidad con lo establecido en el T.U.O. de la Ley n.º 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA y su modificatorias, el Decreto

Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva n.º 006-2014/SBN aprobada por la Resolución n.º 064-2014/SBN, la Resolución 014-2017/SBN-SG, Decreto de Urgencia n.º 026-2020 ampliado por Decreto Supremo n.º 076-2020-PCM y Decreto Supremo n.º 087-2020-PCM e, Informe Técnico Legal n.º 0294-2021/SBN-DGPÉ-SDDI del 31 de marzo del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO: APROBAR la **VENTA DIRECTA** por casual establecida en el literal c) del artículo 77º de “el Reglamento” a favor de los señores **GONZALO MIGUEL ROSELLÓ PUGA** y **SERENELLA MÓNACO VARAS DE ROSELLÓ**, respecto del predio de 2 523,77 m², ubicado al Sur de la Localidad de Los Órganos, distrito de Los Órganos, Provincia de Talara y Departamento de Piura, inscrito en la Partida Registral n.º 11098980 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral n.º I – Sede Piura, anotado con CUS n.º 152814, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

SEGUNDO: El valor comercial del predio cuya venta se aprueba, asciende a la suma de **US\$ 324 384,84 (Trescientos Veinticuatro Mil Trescientos Ochenta y Cuatro con 84/100 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.

TERCERO: En el supuesto que los señores **GONZALO MIGUEL ROSELLÓ PUGA** y **SERENELLA MÓNACO VARAS DE ROSELLÓ**, opten por cancelar el precio de venta con financiamiento bancario, deberá comunicarlo a esta Superintendencia, en el plazo de diez (10) días hábiles de notificada la presente resolución, conforme al procedimiento detallado en el vigésimo noveno considerando de la misma. De no se 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 treinta (30) días hábiles a que se refiere la “Directiva n.º 004-2016/SBN”, mediante resolución administrativa se dejará sin efecto la venta aprobada.

CUARTO: La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en nombre y representación del Estado, suscribirá el contrato de venta directa respectivo a favor de los señores **GONZALO MIGUEL ROSELLÓ PUGA** y **SERENELLA MÓNACO VARAS DE ROSELLÓ**, una vez cancelado el precio de venta del predio.

QUINTO: Los ingresos que se obtengan de la compraventa del predio constituirán recursos del Tesoro Público y de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en un 70% y 30%, respectivamente, una vez deducidos los gastos operativos y administrativos.

Regístrese y comuníquese. -
P.O.I n.º 18.1.1.11

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

[1] Se sistematizaron las siguientes normas: Ley n.º 30047, Ley n.º 30230, Decreto Legislativo n.º 1358 y Decreto Legislativo n.º 1439.

[2] Con Oficio n.º 06-2018-MDLO/GAT presentado el 12 de setiembre de 2018 [S.I. n.º 33544-2018 (fojas 206 al 208)], la Municipalidad Distrital de Los Órganos, señaló que el “solicitante 1” y el “solicitante 2” son contribuyentes del impuesto predial y arbitrios municipales en calidad de poseedores del distrito; además consta que sobre el área de 10 000,00 m², los HR y PU desde el año 1995 hasta el año 2017 se encuentran a nombre de Gustavo Reátegui Roselló (“administrado 2”), siendo el HR y PU del año 2009 se encuentra a nombre de Pedro y Gustavo Reátegui Roselló y el del 2017 a nombre de Gonzalo Roselló Puga y Gustavo Reátegui Roselló (“solicitante 1” y “solicitante 2”), concluyendo que el área materia de consulta de 2 534,42 m² si corresponde al área declarada en los formularios HR y PU de los periodos 1996, 1999, 2000 al 2009, el HR y PU del año 2017, si formó parte del área declarada en los años antes citados y si pertenece al predio en consulta.

[3] Cabe resaltar que, el “solicitante 1” y “solicitante 2” presentaron documentación municipal sobre el área de 10 000,00 m², que según lo informado por la Municipalidad Distrital de Órganos a través del Oficio n.º 06-2018-MDLO/GAT [S.I. n.º 33544-2018 (fojas 206 al 208)], el área de 1 500,00 m² corresponde a la señora María Rocio de las Mercedes Reátegui Roselló, dejando un área remanente de 8 500,00 m².

[4] Directiva n.º 006-2014/SBN, numeral 1.6, tercer párrafo: “Asimismo, el solicitante debe acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida, si la hubiere, adjuntando el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente (...)”.