

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN DEL
PATRIMONIO ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0403-2017/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 28 de junio de 2017

Visto el Expediente N° 979-2016/SBN-SDAPE, en el cual se sustenta el otorgamiento de del contrato de arrendamiento directo solicitado por la Empresa Entel Perú S.A., respecto del área de 169,00 m², que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado al Norte de la vía que conduce al balneario de Tuquillo, aproximadamente a 230,00 metros de la Panamericana Norte, en el distrito y provincia de Huarney del departamento de Ancash; y,

CONSIDERANDO:

Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, así como al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social;

Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43° y 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 en el diario oficial "El Peruano" (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal es el órgano competente en primera instancia para sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de esta Superintendencia, procurando con ello una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

Que, es preciso señalar que el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en los Artículos 92° al 96° del Reglamento de la Ley N° 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales", aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias y por la Directiva N° 005-2016/SBN la cual regula los "Procedimientos para el arrendamiento de predios del dominio privado del Estado de libre disponibilidad", aprobada por la Resolución N° 068-2016/SBN publicada el 16 de setiembre de 2016 en el diario oficial "El Peruano";

Que, de conformidad con lo descrito en el Artículo 94° del citado Reglamento, se podrá otorgar en arrendamiento directo de predios de dominio privado estatal, en los siguientes casos: i) cuando se encuentre ocupado por más de un (01) año anterior a



la fecha de publicación del Reglamento sin mediar vínculo contractual alguno, siempre que el poseedor pague la renta dejada de percibir durante el año inmediato anterior a la suscripción del contrato; y, ii) cuando la renta mensual a valor comercial resulte ser inferior al 50% de la Unidad Impositiva Tributaria;



Que, mediante el documento s/n recepcionado por esta Superintendencia el 09 de agosto de 2016 (folio 02), la Empresa Entel Perú S.A. (en adelante “la administrada”) solicitó el arrendamiento directo de un área de 300,00 m², inscrita en la Partida N° 11004346 del Registro de Propiedad Inmueble de Chimbote, para brindar el servicio de telefonía móvil de óptima calidad, en beneficio de toda la población de esa parte del país;



Que, mediante el Oficio N° 4154-2016/SBN-DGPE-SDAPE, de fecha 14 de setiembre de 2016 (folio 28), esta Subdirección realizó observaciones a la solicitud de arrendamiento, a fin de que “la administrada” cumpla, entre otros, con señalar el área correcta ya que existen discrepancias, la partida registral correcta en donde se encuentra inscrita el área submateria, el plazo que solicita, la actividad que desarrollará, así como adjuntar el certificado de vigencia de poder de su representante legal, declaración jurada donde conste que no se encuentra impedido de contratar con el Estado, plano perimétrico, plano de ubicación y memoria descriptiva del área solicitada en arrendamiento;



Que, mediante el documento s/n recepcionado por esta Superintendencia el 30 de setiembre de 2016 (folio 29), “la administrada” señaló que requiere el trámite de arrendamiento directo de un área de 169,00 m² y adjunto un cuadro de coordenadas, por el periodo de un (1) año, que se encuentra inscrita en la Partida N° 11026950 del Registro de Predios, de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N° VII Sede Huaraz, asimismo, indicó que su solicitud lo realiza al amparo de la causal de renta mensual menor al 50% de la UIT señalada en el inciso 2 del artículo 94° del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, de igual forma manifestó que el contrato de arrendamiento solicitado tiene como finalidad la ampliación de cobertura del servicio público de telecomunicaciones en el distrito de Huarmey, a fin de dar cumplimiento al contrato de concesión suscrito con el Estado, y adjunto los documentos requeridos;

Que, el Estado es propietario del área de 169,00 m², ubicado al Norte de la vía que conduce al balneario de Tuquillo, aproximadamente a 230,00 metros de la Panamericana Norte, en el distrito y provincia de Huarmey del departamento de Ancash, que forma parte de un predio de mayor extensión, inscrita en la Partida N° 11026950 del Registro de Predios de la Oficina Registral Casma, Zona Registral N° VII – Sede Huaraz y anotado con CUS N° 93003;

Que, mediante Memorando N° 3206-2016 y N° 2353-2017/SBN-DGPE-SDAPE (folios 47 y 139) se consultó a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de esta Superintendencia, si sobre el área materia de arrendamiento, tiene algún pedido, procedimiento en trámite u otro de acuerdo a sus funciones, el cual fue atendido mediante Memorando N° 3557-2016 y N° 2001-2017/SBN-DGPE-SDDI (folios 48 y 140) por medio de los cuales la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario consignó, que *“de la revisión de la base gráfica referencial de trámites que se viene alimentando progresivamente, verificó que en el área en consulta no se visualiza gráficamente ninguna solicitud de ingreso relacionada a algún acto de disposición y/o pedido en trámite”*;

Que, con la finalidad de atender al requerimiento efectuado por “la administrada”, profesionales de esta Subdirección realizaron la inspección técnica del área solicitada en arrendamiento, observando que el área submateria es de naturaleza



RESOLUCIÓN N° 0403-2017/SBN-DGPE-SDAPE

erriaza, corresponde a la parte alta de un cerro, de pendiente variada, con suelo de textura franco arenoso, con presencia de rocas, sobre el cual se ha construido un cerco perimétrico con ladrillos y columnas de concreto, en la parte alta del cerco se ha colocado alambre de púas, dicha construcción cuenta con una puerta metálica en el interior se ha instalado una antena de telecomunicaciones operada por la administrada conforme se consignó en la Ficha Técnica N° 0186-2017/SBN-DGPE-SDAPE, de fecha 14 de marzo de 2017 (folio 53);

Que, mediante el Memorando N° 1226-2017/SBN-DGPE-SDAPE, de fecha 29 de marzo de 2017 (folio 57) se requirió a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal traslade a la Oficina de Administración y Finanzas de esta Superintendencia los Términos de Referencia para la contratación del Servicio de Tasación a Valor Comercial del arrendamiento directo de un (1) terreno de 169,00 m² que forma parte de un área de mayor extensión de propiedad del Estado, inscrita en la Partida N° 11026950 de la Oficina Registral de Casma y anotado con CUS N° 93003, ubicado al Norte de la vía que conduce al Balneario de Tuquillo, en el distrito y provincia de Huarmey del departamento de Ancash;

Que, mediante Oficio N° 128-2017/SBN-OAF, de fecha 24 de abril de 2017 (folio 59), la Oficina de Administración y Finanzas comunicó a la Empresa Market Development & Solutions Consultores Asociados S.A.C., que en relación a su propuesta de cotización por el Servicio de Tasación a Valor Comercial del predio antes citado, inicie dicho servicio de tasación en el plazo establecido en el Término de la Referencia, el cual debe contarse desde el día siguiente de recibido el citado documento;

Que, mediante Carta N° C097-2017-GG-MDS, recepcionada por esta Superintendencia el 04 de mayo de 2017 (folio 60) la Empresa MDS Consultores Asociados S.A.C. remitió el Informe N° 047-2017-GP-MDS correspondiente al Servicio de Tasación del Valor del arrendamiento requerido, siendo atendido por el profesional de esta Subdirección con el Informe N° 268-2017/SBN-DGPE-SDAPE (folio 88) mediante el cual señala que se requiera a la Empresa subsanar las observaciones precisando o corrigiendo según corresponda; asimismo, es preciso señalar que dicho Informe fue trasladado a la Oficina de Administración y Finanzas con Memorando N° 1720-2017/SBN-DGPE-SDAPE, de fecha 12 de mayo de 2017 (folio 90);

Que, mediante Carta N° C117-2017-GG-MDS, recepcionada por esta Superintendencia el 02 de junio de 2017 (folio 119), la Empresa MDS Consultores Asociados S.A.C. adjuntó el Informe N° 047-2017-P-MDS, REVISADO, mediante el cual cumple con subsanar dichas observaciones, siendo atendido por el profesional de esta Subdirección con el Informe N° 345-2017/SBN-DGPE-SDAPE (folio 130), mediante el cual señala que dicho Informe se encuentra razonable, entre los valores comerciales de arrendamientos para terrenos destinados a similar finalidad, teniendo en consideración que el Reglamento Nacional de Tasaciones define a la tasación



comercial como la tasación en la que se utilizan valores de libre mercado aplicando métodos directos e indirectos u otros debidamente sustentados. Por lo tanto, se encuentra conforme el estudio del mercado, así como el procedimiento establecido para la determinación del valor del arrendamiento;



Que, mediante Oficio N° 3713-2017/SBN-DGPE-SDAPE, de fecha 20 de junio de 2017 (folio 133), se puso de conocimiento de "la administrada" que se ha determinado otorgar el derecho de arrendamiento por el monto mensual de S/ 1 943,50 (Mil Novecientos Cuarenta y Tres con 50/ 100 soles) monto que no incluye los pagos de los servicios que correspondan, ni los impuestos de Ley, el mismo que será cancelado mensualmente y por adelantado por el período de un (1) año, o su equivalente al tipo de cambio en dólares del día aprobado por la SBS, además de los pagos de impuestos y servicios correspondientes, el monto de cada cuota será actualizado anualmente en función al índice de precios al Consumidor (IPC), que publica el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), por lo cual se le otorgo el plazo de tres (3) días hábiles computados a partir del día siguiente de recibida la comunicación de dicho documento, para que se sirva manifestar su conformidad al valor de la renta;



Que, mediante Documento s/n recepcionado por esta Superintendencia el 22 de junio de 2017 (folio 135), "la administrada" manifestó su aceptación al valor de la renta señalada en el Oficio N° 3713-2017/SBN-DGPE-SDAPE;



Que, el numeral 6.2.1 de la Directiva N° 005-2016/SBN aprobada mediante Resolución N° 068-2016/SBN, señala las causales del arrendamiento directo de los bienes estatales de libre disponibilidad, siendo uno de ellos "*cuando la renta mensual a valor comercial resulte inferior al 50% de la UIT vigente y el período de alquiler no exceda de un (1) año, pudiendo ser renovado como máximo en dos (2) oportunidades*";

Que, el numeral 6.3.3 de la Directiva N° 005-2016/SBN señala, entre otros, que dentro de los diez (10) días hábiles posteriores a la fecha de notificación de la Resolución que aprueba el arrendamiento, el administrado debe efectuar el depósito de la primera cuota y Garantía de Fiel Cumplimiento, asimismo, si no se efectúan los pagos antes indicados, la unidad orgánica a cargo del trámite deja sin efecto la Resolución que aprueba el arrendamiento, así también, el pago se efectuará mediante cheque de gerencia no negociable o depósito en la cuenta corriente de la entidad arrendadora;

Que, el numeral 6.3.6 de la Directiva N° 005-2016/SBN señala, entre otros, que la garantía tiene por objeto preservar el buen estado de las instalaciones del predio, el pago de la renta, arbitrios y/o servicios, así como moras, intereses y penalidades conforme a las estipulaciones del contrato. La cláusula de Garantía de Fiel Cumplimiento es por la suma equivalente a dos (2) veces el valor de la renta, la cual deberá ser entregada mediante carta fianza antes de la suscripción del contrato;

Que, el numeral 4 del Artículo 3° de la Ley N° 27444 , "Ley del Procedimiento Administrativo General", establece que son requisitos de validez de los actos administrativos entre otros la motivación, es decir, el acto administrativo debe estar debidamente motivado en proporción al contenido y conforme al ordenamiento jurídico; concordante con el numeral 6.1 del Artículo 6° del cuerpo normativo antes citado que señala que la motivación deberá ser expresa, mediante una relación concreta y directa de los hechos probados relevantes del caso específico, y la exposición de las razones jurídicas y normativas que con referencia directa a los anteriores justifican el acto adoptado;

RESOLUCIÓN N° 0403-2017/SBN-DGPE-SDAPE



Que, atendiendo a lo expuesto en los considerandos precedentes, y siendo que el área solicitada es de libre disponibilidad y además la renta mensual es inferior al 50% de la Unidad Impositiva Tributaria vigente en su momento, resulta procedente autorizar el otorgamiento del derecho de arrendamiento directo a favor de la Empresa Entel Perú S.A. por el plazo de un (1) año, pudiendo ser renovado como máximo hasta en dos (2) oportunidades para cuyo caso el monto de la renta deberá ser actualizado según el Índice de Precios al Consumidor (IPC);



Que, el literal a) h) y p) del artículo 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA del 22 de diciembre de 2010, facultan a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a sustentar y aprobar los actos de administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN, proyectar los contratos y documentos referidos a los actos de adquisición y administración de la propiedad estatal, cuando corresponda; así como emitir resoluciones en materias de su competencia;



Que, de conformidad con lo dispuesto en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, modificado por el Decreto Legislativo N° 1272, y la Directiva N° 005-2016/SBN, y;

Estando a los fundamentos expuestos en el Informe Técnico Legal N° 0633-2017/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 26 de junio de 2017 (folios 142 al 145);

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Autorizar el otorgamiento del derecho de arrendamiento directo por causal de renta mensual a valor comercial que resulte ser inferior al 50% de la Unidad Impositiva Tributaria, a favor de la Empresa Entel Perú S.A., del área de 169,00 m², ubicado al Norte de la vía que conduce al balneario de Tuquillo, aproximadamente a 230,00 metros de la Panamericana Norte, en el distrito y provincia de Huarmey del departamento de Ancash, que forma parte de un predio de mayor extensión, inscrita en la Partida N° 11026950 del Registro de Predios de la Oficina Registral Casma, Zona Registral N° VII – Sede Huaraz y anotado con CUS N° 93003, con la finalidad de ampliar la cobertura del servicio público de telecomunicaciones en el distrito de Huarmey, y dar cumplimiento al contrato de concesión suscrito con el Estado.

Artículo 2°.- El arrendamiento del predio indicado en el artículo precedente se otorgará a título oneroso a favor de la Empresa Entel Perú S.A., por un plazo de un (01) año, con una contraprestación mensual ascendente a la suma de S/. 1 943,50 (Mil Novecientos Cuarenta y Tres con 50/100 soles), monto que no incluye los pagos de los servicios que correspondan, ni los impuestos de Ley; con una Garantía de Fiel Cumplimiento ascendente a la suma de S/. 3 887,00 (Tres Mil Ochocientos Ochenta

y Siete con 00/100 soles), monto que no incluye los pagos de los servicios que correspondan, ni los impuestos de Ley, y es el equivalente a dos (2) veces el valor de la renta mensual.



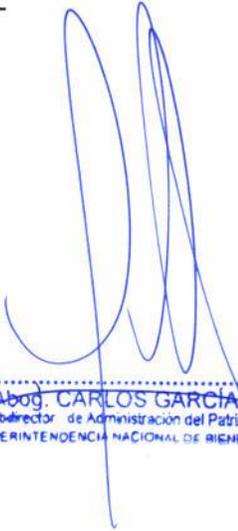
Artículo 3°.- La contraprestación mensual ascendente a la suma de S/. 1 943,50 (Mil Novecientos Cuarenta y Tres con 50/100 soles), se efectuará mediante cheque de gerencia no negociable o depósito en la cuenta corriente de la entidad arrendadora; y la Garantía de Fiel Cumplimiento ascendente a la suma de S/. 3 887,00 (Tres Mil Ochocientos Ochenta y Siete con 00/100 soles), deberá ser entregada mediante carta fianza antes de la suscripción del contrato.



Artículo 4°.- Como consecuencia de los artículos precedentes, se autoriza el otorgamiento del contrato de arrendamiento directo por causal de renta mensual a valor comercial que resulte ser inferior al 50% de la Unidad Impositiva Tributaria, a favor de la Empresa Entel Perú S.A. por el plazo de un (1) año.

Comuníquese y Regístrese.-




Abog. CARLOS GARCIA WONG
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES