

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 299-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de mayo de 2018



VISTO:

El expediente N° 169-2017/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por **GLOBAL XTRUCTURA DE INGENIERÍA Y PROYECTOS S.A.C.**, representado por su Gerente General Ytalo Odria Velit, mediante el cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 354 002,1857 m², ubicado a la altura del km. 298 de la carretera Panamericana Norte, distrito y provincia de Huarmey, departamento de Ancash; en adelante, "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, 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.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 3 de marzo de 2017 (S.I. N° 06461-2017), **GLOBAL XTRUCTURA DE INGENIERÍA Y PROYECTOS S.A.C.**, representado por su Gerente General Ytalo Odria Velit (en adelante "la administrada") peticiona la venta directa amparado en la causal b)¹ del artículo 77° de "el Reglamento" respecto de "el predio" (foja 1). Para tal efecto, presenta los siguientes documentos: **1)** copia fedateada de la Carta N° 67-GRA-GRI emitido por la Gerencia Regional de Infraestructura del

¹ **Artículo 77.- De las causales para la venta directa**

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

b) Con la finalidad de ejecutar un proyecto de interés nacional o regional, cuya viabilidad haya sido calificada y aprobada por el sector o la entidad competente, acorde con la normatividad y políticas del Estado.





Gobierno Regional de Ancash del 8 de febrero de 2017 (foja 3); **2)** copia simple del contrato de prestación de servicios entre la Asociación de Viviendas “La Villa Magisterial el Buen Maestro” y “la administrada” del 4 de agosto de 2016 (foja 6); **3)** copia simple del documento nacional de identidad de Jose Luis Oliva Regalado (foja 13); **4)** copia simple del acta de reunión del concejo directivo de la Asociación Magisterial “el Buen Maestro” del 14 de octubre de 2015 (foja 15); **5)** copia simple del Acta de Fundación del Primer Consejo Directivo Período 2013-2015 y aprobación del estatuto social de la Asociación de la Villa Magisterial “El Buen Maestro”, del 27 de agosto de 2013 (foja 18); **6)** copia simple de la solicitud presentada por “la administrada” ante la Gerencia Regional de Infraestructura del Gobierno Regional de Ancash (foja 28); **7)** copia simple del Memorando N° 2982-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de setiembre de 2016 (foja 33); **8)** copia simple del Oficio N° 1079-2016/SBN-SG-UTD del 29 de setiembre de 2016 (foja 34); **9)** copia simple del Memorando N° 2822-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de octubre de 2017 (foja 36); **10)** certificado de búsqueda catastral, emitido por la Oficina Receptora de Huarney de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz (foja 37); **11)** copia simple de la partida registral N° 11026327 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Casma (foja 39); **12)** copia simple de la partida registral N° 11026435 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Casma (foja 43); **13)** copia simple de la partida registral N° 11026270 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Casma (foja 47); **14)** copia simple de la partida registral N° 11006388 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Casma (foja 49); **15)** copia simple de la Memoria Descriptiva del predio El Roble – II, suscrito por el ingeniero Arturo Morante Garrido, de agosto de 2009 (foja 56); **16)** plano del proyecto Villa Magisterial elaborado por la Municipalidad Provincial de Huarney (foja 61); **17)** plano de ubicación y localización suscrito por el arquitecto Anthony Varas Cabana de agosto de 2016 (foja 64); **18)** planos y gráficos de edificación elaborados por ITAMARSAC (foja 65); **19)** presupuesto del proyecto del 29 de agosto de 2016 (foja 87); **20)** copia simple del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 015-2016-MPH-GGT del 10 de agosto de 2016, sin firma (foja 91); **21)** copia simple del documento aspectos generales del proyecto suscrito por el arquitecto Anthony Varas Cabana (foja 104); **22)** memoria descriptiva de “el predio” suscrita por el arquitecto Anthony Varas Cabana, de agosto de 2016 (foja 109); **23)** copia simple del plano conceptual del área denominada “Villa Magisterial” suscrito por el arquitecto Anthony Varas Cabana (foja 117); y, **24)** plano perimétrico de “el predio” suscrito por el arquitecto Anthony Varas Cabana de agosto de 2016 (foja 120).



4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del “Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa. Asimismo, los supuestos de procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° del citado “Reglamento”. Finalmente, cabe señalar que el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de setiembre de 2014 y publicada en el diario oficial “El Peruano” el 11 de setiembre de 2014 (en adelante la “Directiva N° 006-2014/SBN”).



5. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” establecen 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. Dicha disposición legal señala que: *“Recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud (...).”*



RESOLUCION N° 299-2018/SBN-DGPE-SDDI

6. Que, el numeral 5.2) de la "Directiva N° 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, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal); de conformidad con nuestro "Reglamento" y la "Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

8. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 368-2017/SBN-DGPE-SDDI del 27 de marzo de 2017 (foja 121), según el cual se concluyó respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** "el predio" cuenta con un área gráfica de 353 931,0084 m², existiendo una diferencia de 71,1773 m², con respecto al área solicitada de 354 002,1857 m², consignada en su solicitud; **ii)** las coordenadas consignadas en el plano perimétrico presentado por "la administrada" se encuentran desfasadas existiendo una distancia aproximada de 25 029,4354 metros lineales entre la zona involucrada y la zona donde caen las coordenadas consignadas en el plano presentado; **iii)** sin perjuicio de lo antes expuesto, se determinó de manera referencial que "el predio" objeto de la solicitud se encuentra parcialmente superpuesto con los predios del Estado inscritos en las partidas electrónicas N° 11026435, 11026327, 11006388 y 11026270 del Registro de Predios de la Oficina Registral Casma.

9. Que, en atención a lo expuesto, mediante el Oficio N° 1098-2017/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril del 2017 (en adelante "el Oficio") (foja 125) se requirió a "la administrada" lo siguiente: **i)** plano perimétrico y de ubicación en coordenadas UTM y memoria descriptiva autorizada por ingeniero o arquitecto colegiado; **ii)** copia de la resolución mediante la cual se aprueba el proyecto de interés nacional o regional por el sector o entidad competente, en la cual debe constar el área y linderos del predio sobre el cual se ejecutará el proyecto, así como el cronograma o plazo para la ejecución de éste, de acuerdo a lo señalado en el literal i) del numeral 6.2 de la "Directiva N° 006-2014/SBN", considerando que la carta N° 67-GRA-GRI del 8 de febrero de 2017, no resulta ser el documento que se ha establecido como requisito para el presente procedimiento; y, **iii)** copia de la partida registral donde conste inscrita su constitución y certificado de vigencia de poder de su representante legal, así como la copia simple de su documento nacional de identidad, de conformidad con lo señalado en el literal e) del numeral 6.2 de la directiva antes mencionada.

10. Que, es conveniente precisar que "el Oficio" fue notificado el 24 de abril de 2017, en la dirección consignada en la solicitud de venta directa descrita en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibida por Manuel Ayllon, con D.N.I. N° 57956147, quien se identificó como empleado; razón por la cual se le tiene por bien notificado, de conformidad con el artículo 20° del TUO de la Ley N° 27444; motivo por el cual, el plazo señalado en el referido documento **venció el 19 de mayo de 2017**.





11. Que, mediante escrito presentado el 17 de mayo de 2017 (S.I. N° 15229-2017) (foja 126) es decir dentro del plazo otorgado, “la administrada”, presenta los siguientes documentos: **i)** Plan conceptual del predio Villa Magisterial suscrito por el arquitecto Anthony Varas Cabana, sin fecha (foja 131); **ii)** memoria descriptiva de “el predio” suscrita por el arquitecto Anthony Varas Cabana, de julio de 2016 (foja 135); **iii)** aspectos generales del proyecto suscrito por el arquitecto Anthony Varas Cabana (foja 139); **iv)** declaración jurada de habilidad suscrita por Anthony Varas Cabana, del 10 de mayo de 2017 (foja 146); **v)** copia simple del documento nacional de identidad del representante de “la administrada” (foja 147); **vi)** certificado de vigencia a favor de Odria Velit Ytalo Hernan, emitido por la Oficina Registral de Lima, el 3 de mayo de 2017 (foja 148); **vii)** plano de ubicación y localización de “el predio” suscrita por el arquitecto Anthony Varas Cabana, de agosto de 2016 (foja 152); **viii)** plano perimétrico de “el predio” suscrita por el arquitecto Anthony Varas Cabana, de mayo de 2017 (foja 153).

12. Que, en virtud de la normativa glosada en la presente resolución, corresponde determinar a esta Subdirección si “la administrada” ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas a su solicitud de venta directa descritas en el noveno considerando de la presente resolución, conforme se detalla a continuación:

12.1 Respetto a la primera observación

“La administrada” presentó: **i)** memoria descriptiva de “el predio” autorizada por arquitecto (foja 135); y, **ii)** plano perimétrico de “el predio” autorizado por arquitecto (foja 153).

Por lo expuesto, se ha podido determinar que “la administrada” ha cumplido con subsanar la primera observación advertida.

12.2 Respetto a la segunda observación

“La administrada” no presentó la resolución mediante la cual se aprueba el proyecto de interés nacional o regional por el sector o entidad competente, en la cual debe constar el área y linderos del predio sobre el cual se ejecutará el proyecto; manifestando que, la Carta N° 67-GRA-GRI, suscrita por el Gerente Regional de Infraestructura del Gobierno Regional de Ancash, el 8 de febrero de 2017, resulta ser el documento suficiente, al tratarse de un acto administrativo, para acreditar la aprobación del proyecto de interés regional o nacional.

Al respecto debemos señalar que, de la revisión del Reglamento de Organización y Funciones – ROF del Gobierno Regional de Ancash, aprobado mediante Ordenanza Regional N° 008-2017/GRA-CR, publicada el 11 de diciembre de 2017, se observa en el artículo 82° literal k), que la Gerencia Regional de Infraestructura del GORE Ancash, tiene como facultad la de proyectar resoluciones, convenios y adendas del ámbito de su competencia; siendo que no indica la facultad de aprobar y/o suscribir las resoluciones que aprueben proyectos de interés regional por el sector o entidad competente, en la cual debe constar el área y linderos del predio sobre el cual se ejecutará el proyecto, así como el cronograma o plazo para la ejecución de éste, de acuerdo a lo requerido en el literal i) del numeral 6.2 de la “Directiva N° 006-2014/SBN”.

Por lo expuesto, se ha podido determinar que “la administrada” no ha cumplido con subsanar la segunda observación advertida.

12.3 Respetto a la tercera observación

“La administrada” presentó: **i)** copia simple del documento nacional de identidad del representante de “la administrada” (foja 147); y, **ii)** certificado de vigencia a favor de Odria Velit Ytalo Hernan, emitido por la Oficina Registral de Lima, el 3 de mayo de 2017 (foja 148), observándose que no ha presentado la copia simple de la partida registral donde obra inscrita la constitución de su representada.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 299-2018/SBN-DGPE-SDDI

Por lo expuesto, se ha podido determinar que “la administrada” no ha cumplido con subsanar la tercera observación advertida.

13. Que, es conveniente precisar que basta el incumplimiento de una de las observaciones efectuadas para determinar que “la administrada” no subsanó lo requerido por esta Subdirección –como en el caso de autos– en donde se determinó que solo subsanó una de las tres observaciones señaladas en “el Oficio”, por lo que corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en este; debiendo por tanto declararse inadmisibles su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución; sin perjuicio, de que pueda volverse a presentar la solicitud de venta directa, cumpliendo con los requisitos establecidos en “la Directiva N° 006-2014/SBN”, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 509-2018/SBN-DGPE.SDDI del 23 de mayo de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 325-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de mayo de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **GLOBAL XTRUCTURA DE INGENIERÍA Y PROYECTOS S.A.C.**, representado por su Gerente General Ytalo Odria Velit.

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

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 8.0..1.4



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES