



RESOLUCIÓN N° 0237-2020/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 26 de febrero de 2020

VISTO:



El Expediente n.° 270-2020/SBNSDAPE, que contiene la solicitud presentada por **FREDY SEBASTIÁN MEZA CHACA**, mediante la cual peticona el **ARRENDAMIENTO DIRECTO** del predio de 260,70 m², ubicado en el jirón Huanta n.° 223 (antes Calle Rufas n.° 143), distrito, provincia y departamento de Lima inscrito a favor del Estado en la partida n.° 47530237 del Registro de Predios de Lima, con CUS 24699 (en adelante "el predio"); y,

CONSIDERANDO:



1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ (en adelante el "TUO de la Ley"), su Reglamento² y modificatorias (en adelante "el Reglamento").



2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43° y 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales³ (en adelante "el ROF de la SBN"), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, es el órgano competente en primera instancia, para sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN, procurando con ello una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor.

3. Que, mediante el escrito presentado el 20 de enero de 2020 (S.I. n.° 01535-2020), **FREDY SEBASTIÁN MEZA CHACA** (en adelante "el administrado"), solicitó el **ARRENDAMIENTO DIRECTO** de "el predio" (folio 1), enmarcando su petitorio en el numeral 2 del artículo 94 de "el Reglamento", con la finalidad de ser destinado a vivienda. Para tal efecto presentó los documentos siguientes: **a)** declaración jurada de no encontrarse impedido de contratar con el Estado (fojas 02); y, **b)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 03).

4. Que, el presente procedimiento se encuentra regulado en el artículo 92° de "el Reglamento", según el cual el arrendamiento de predios estatales se efectuará

¹ Aprobado por el Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019.

² Aprobado por el Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 15 de marzo de 2008.

³ Aprobado por el Decreto Supremo n.° 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010.

mediante convocatoria pública y, excepcionalmente, de manera directa. Asimismo, los requisitos para su procedencia se encuentran desarrollados en la Directiva n.º 005-2016/SBN denominada "Procedimiento para el arrendamiento de predios del dominio privado Estatal de libre disponibilidad", aprobada por la Resolución n.º 068-2016/SBN (en adelante "Directiva n.º 005-2016/SBN").

5. Que, el arrendamiento por convocatoria pública, es un procedimiento de oficio, siendo potestad de la entidad propietaria impulsar y sustentar el inicio de trámite de dicho acto de administración; mientras que, el arrendamiento directo se inicia a solicitud de parte, para lo cual los administrados deberán sustentar uno de los supuestos previstos en el artículo 94º de "el Reglamento", siendo estos los siguientes: **i)** cuando el predio estatal se encuentre ocupado por más de un (01) año anterior a la fecha de publicación de "el Reglamento", sin mediar vínculo contractual alguno; y, **ii)** cuando la renta mensual a valor comercial resulte ser inferior al 50% de la Unidad Impositiva Tributaria vigente, y el período de alquiler no exceda de un año.

6. Que, el numeral 6.2) de "la Directiva n.º 005-2016/SBN" regula las etapas del procedimiento de arrendamiento directo, 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 al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, subsane las observaciones que se haya advertido de su solicitud, bajo apercibimiento de dar por concluido el trámite.

7. Que, el numeral 1) del artículo 32º de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de adquisición y administración de los bienes 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 adquisición y administración de los bienes de su propiedad.

8. Que, por su parte, el numeral 5.1 del artículo 5º de "la Directiva n.º 005-2016/SBN" dispone que el arrendamiento de predios estatales se efectúa sobre predios de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad que se encuentra inscrito a favor de este último.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, la concurrencia y cumplimiento de tres presupuestos; en primer orden, si el predio objeto de arrendamiento es de propiedad del Estado, bajo competencia de esta Superintendencia; en segundo orden, si éste es de libre disponibilidad; y, en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con "el Reglamento", "la Directiva n.º 005-2016/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación presentada por "el administrado", resultado de lo cual se emitió el Informe Preliminar n.º 00178-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de febrero de 2020 (folios 4 y 5), en el cual se determinó, entre otros, que: **i)** "el predio" del Estado se encuentra inscrito, a favor del Estado, en la partida n.º 47530237 del Registro de Predios de Lima, con CUS 24699; **ii)** mediante Resolución n.º 075-2003/SBN-GO-JAR del 19 de junio de 2003, se dispuso la desafectación de "el predio", a favor del Estado; y, **iii)** mediante la Resolución n.º 0674-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de agosto del 2019 emitido por esta Subdirección, se dispuso afectar en uso "el predio", a favor del Organismo No Gubernamental Clínica Albergue Oncopediátrica Shari Wasi, por un plazo de 5 años, para que sea destinado a un albergue.





RESOLUCIÓN N° 0237-2020/SBN-DGPE-SDAPE

11. Que, de lo señalado en el considerando precedente se ha verificado que “el predio” es de propiedad del Estado y de dominio privado del Estado, sin embargo, se encuentra afectado en uso a favor del precitado organismo, a fin que sea destinado a albergue, acto que consta inscrito en el asiento D00002 de la Partida Registral n.º 47530237 del Registro de Predios de Lima; por lo que no es de libre disponibilidad, siendo que al existir un acto de administración vigente, no es procedente autorizar otro acto de administración sobre el mismo.

12. Que, en tal sentido, si bien es cierto “el predio” es de propiedad estatal; sin embargo, no es de libre disponibilidad, motivo por el cual no se cumple con el segundo presupuesto señalado en el noveno considerando de la presente resolución, correspondiendo declarar improcedente la solicitud presentada por “el administrado” y comparender el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo una vez que haya quedado firme la presente Resolución.

13. Que, por lo señalado, resulta inoficioso evaluar el cumplimiento de los requisitos formales que exige la causal invocada (numeral 2 del artículo 94 de “el Reglamento”), en la medida que se ha determinado la improcedencia de la solicitud presentada.

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, la “Directiva n.º 005-2016/SBN”, la Resolución n.º 005-2019/SBN-GG del 16 de enero de 2019 y el Informe Técnico Legal n.º 0282-2020/SBN-DGPE-SDAPE de 25 de febrero de 2020 (folios 14 al 16).

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **FREDY SEBASTIÁN MEZA CHACA** mediante la cual solicita **ARRENDAMIENTO DIRECTO**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

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

Comuníquese y archívese.-




Abog. CARLOS REATEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES