



RESOLUCIÓN N°0383-2019/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 04 de junio de 2019

VISTO:

El Expediente n.° 181-2019/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE DAMNIFICADOS DE MESA REDONDA Y TRABAJADORES DEL COMERCIO INFORMAL DEL CERCADO DE LIMA – ASTRACIM - LIMA**, representada por su presidenta Gregoria García Poma, mediante el cual peticiona el arrendamiento del predio ubicado en el Jr. Miroquezada n.°s 674, 680, 690 y 698 y Jr. Andahuaylas n.°s 804, 808 y 830, distrito de Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral n.° 46674456 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.° IX – Sede de Lima, con CUS n.° 26380, 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 a la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ y sus modificatorias (en adelante “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 “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 07 de febrero de 2019 (S.I. n.° 03790-2019), la **ASOCIACIÓN DE DAMNIFICADOS DE MESA REDONDA Y TRABAJADORES DEL COMERCIO INFORMAL DEL CERCADO DE LIMA**, representada por Gregoria García Poma (en adelante “la administrada”), solicitó el arrendamiento directo de “el predio”, sin especificar la causal de arrendamiento establecida en el artículo 92° de “el Reglamento”, a efectos que sus asociados puedan seguir trabajando en el mismo, ya que – según manifiesta - detentan la posesión de “el predio” en su condición de damnificados del incendio de Mesa Redonda (folios 01 al 04).

¹ Aprobado por Ley N.° 29151, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 14 de diciembre de 2007.

² Aprobado con 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.



Para tal efecto adjuntó, entre otros, los documentos siguientes: **i)** copia simple del documento de identidad de la presidenta de "la administrada" (folio 05); **ii)** copia simple de la Partida Registral n.º 11615850 de Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.º IX – Sede Lima (folios 06 y 07); **iii)** copia simple de la Resolución Prefectural n.º 1122-2004-G.1508/PLIMA del 06 de agosto de 2004 (folio 08); y **iv)** copia de la S.I. n.º 25879-2015 (folios 09 al 14).

4. Que, mediante Oficio 01528-2019-DP/SSG presentado el 20 de febrero de 2019 (S.I. n.º 05297-2019) y Oficio n.º 117-2019/VIVIENDA/MMVU presentado el 30 de mayo de 2019 (S.I. n.º 17735-2019), la Subsecretaría General de la Presidencia del Consejo de Ministros (folio 17) y el Viceministerio de Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (folio 48), respectivamente, remiten la solicitud presentada por "la administrada", a través de la cual reitera su solicitud de arrendamiento de "el predio".

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

6. 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 siguiente: **i)** cuando el predio estatal se encuentre ocupado por más de un (01) años 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.

7. Que, el numeral 6.2) de "la Directiva N° 005-2016/SBN" regula las etapas del procedimiento de arredramiento directo, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está 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.

8. 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.

9. 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 estatal de libre disponibilidad que se encuentra inscrito a favor del Estado.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, 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.





RESOLUCIÓN N°0383-2019/SBN-DGPE-SDAPE

11. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación presentada por "la administrada", resultado de lo cual se emitió el Informe Preliminar n.° 098-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de febrero de 2019 (folios 15 y 16), en el que se determinó lo siguiente: i) "el administrado" no presentó documentación técnica de "el predio", de acuerdo a lo establecido en literal f.2 del artículo 6.2.2 de "la Directiva n.° 005-2016/SBN", sin embargo, por la ubicación señalada en su escrito y de los documentos presentados (solicitud de venta directa S.I. n.° 25879-2015), se pudo determinar que "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado, en la Partida Registral n.° 46674456 del Registro de Predios de Lima (folios 37 al 45), ii) sobre "el predio" recae un proceso judicial de usurpación contra Gregoria Garcia Poma, en agravio del Estado, el cual se viene llevando en el Expediente Judicial n.° 15573-2004 ante el Juzgado Penal de Lima; y, iii) revisado en la base gráfica de portafolio y la relación de predios incorporados en el año 2016, se advierte que se ha aprobado la venta por subasta pública de "el predio" mediante resolución emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de la SBN.

12. Que, en atención a lo indicado en el numeral iii) del considerando precitado, mediante Memorando n.° 1938-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de mayo de 2019 (folio 46), se solicitó a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario - SDDI, entre otros, informar si la resolución que aprueba la venta mediante subasta pública "el predio" se encuentra vigente. Al respecto, mediante Memorando n.° 1595-2019/SBN-DGPE-SDDI del 15 de mayo de 2019 (folio 47), la referida SDDI indicó que mediante la Resolución n.° 681-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de octubre de 2016 se aprobó la venta por subasta pública de "el predio", la cual se encuentra vigente.

13. Que, al respecto, el numeral 6.1.13 del artículo 6° de la Directiva 001-2016/SBN, que regula el procedimiento para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad, prescribe que la venta por subasta pública de los predios del Estado, tramitada y sustentada por la SBN, es aprobada por resolución de la SDDI, debiendo contar con la conformidad del Superintendente respecto a la decisión de vender el predio. Ello implica que, una vez que un predio estatal es aprobado para su subasta pública, éste no puede ser materia de otro acto de disposición (como la compraventa directa) o administración, ya que no es de libre disponibilidad, pues solo será destinado para aquello para lo que fue aprobado.

14. Que, conforme a lo indicado en el noveno considerado de la presente resolución y habiéndose corroborado la vigencia de la resolución que aprueba la venta por subasta pública de "el predio", se concluye que "el predio" no es de libre disponibilidad, razón por la cual, no se puede tramitar actos de administración sobre este, correspondiendo declarar improcedente la solicitud presentada por "la administrada" y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución.

De conformidad con lo dispuesto en la "la Ley", "el Reglamento", "ROF de la SBN", "la Directiva n.° 005-2016/SBN", la Ley n.° 27444 "Ley del Procedimiento Administrativo



General", el Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444 aprobado por el Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS, la Resolución N.º 005-2019/SBN-GG del 16 de enero de 2019 y el Informe Técnico Legal N.º 0915-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de junio de 2019 (folios 67 y 68);



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **LA ASOCIACIÓN DE DAMNIFICADOS DE MESA REDONDA Y TRABAJADORES DEL COMERCIO INFORMAL DEL CERCADO DE LIMA** representada por Gregoria García Poma, 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

