



## **RESOLUCIÓN N°0387-2019/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 04 de junio de 2019

### **VISTO:**

El Expediente n.° 466-2016/SBNSDAPE, que sustentó la emisión de la Resolución n.° 0004-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de enero de 2017, la cual aprobó la renovación del Contrato de Arrendamiento n.° 33-2015/SBN-DGPE a favor de la empresa Entel Perú S.A. del área de 100,00 m<sup>2</sup> ubicada en la cumbre de cerro y margen izquierda de la carretera Panamericana Norte, entre los kilómetros 355-369, distritos de Casma y Comandante Noel, provincia de Casma y departamento de Ancash, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito en la Partida Registral n.° 11006068 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma de la Zona Registral n.° VII – Sede Huaraz a favor del Estado y anotado con CUS n.° 51756.

### **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 Estatales<sup>1</sup> y sus modificatorias (en adelante "la Ley"), su Reglamento<sup>2</sup> 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 Estatales<sup>3</sup> (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, el procedimiento administrativo de arrendamiento, se encuentra regulado en los artículos 92°, 94°, 95° y 96° de "el Reglamento", y se encuentra desarrollado por la Directiva n.° 005-2016/SBN denominada "Procedimientos para el arrendamiento de predios del dominio privado estatal de libre disponibilidad",

<sup>1</sup> Aprobado por Ley N.° 29151, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 14 de diciembre de 2007.

<sup>2</sup> Aprobado con Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 15 de marzo de 2008.

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



aprobada por la Resolución N.º 068-2016/SBN publicada el 16 de setiembre de 2016 en el diario oficial "El Peruano" (en adelante "la Directiva n. 005-2016/SBN").

4. Que, con la Resolución n.º 0004-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de enero de 2017 (folios 114 al 116), se aprobó la renovación del Contrato de Arrendamiento n.º 33-2015/SBN-DGPE a favor de la empresa Entel Perú S.A. (en adelante "la arrendataria"), por el plazo de un (01) año, con eficacia anticipada al 10 de agosto de 2016, respecto al área de 100,00 m<sup>2</sup>, ubicada en la cumbre de cerro y margen izquierda de la Carretera Panamericana Norte, entre los kilómetros 355-369, distritos de Casma y Comandante Noel, provincia de Casma, departamento de Ancash, inscrito en la Partida Registral n.º 11006068 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma de la Zona Registral n.º VII – Sede Huaraz y anotado con CUS n.º 51756, en adelante "el predio"; en mérito a la cual el Estado representado por esta Superintendencia y "la administrada" suscribieron el Contrato n.º 19-2017/SBN-DGPE del 14 de junio de 2017 (folios 198 al 201), en adelante "el contrato", con vigencia hasta el 09 de agosto de 2017.

5. Que, en el numeral 8.2 de la Cláusula Octava de "el contrato" se estipuló que *"si vencido el plazo del contrato, LA ARRENDATARIA permanece en el inmueble, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que EL ESTADO requiera la devolución de EL PREDIO, de conformidad con lo establecido en el artículo 1700º del Código Civil"*. Asimismo, en el numeral 8.1 de la Cláusula Octava se consignó, entre otros, que *"el presente contrato se podrá renovar como máximo hasta en una (01) oportunidad, sin más requisito que la presentación de la solicitud con firma legalizada de LA ARRENDATARIA, solicitando dicha renovación con una anticipación de dos (02) meses al vencimiento del plazo de vigencia, y siempre que la arrendataria se encuentre al día en los pagos estipulados en el presente contrato"*.

6. Que, es pertinente indicar que mediante Documento s/n presentado el 09 de junio de 2017 (S.I. n.º 18676-2017, Expediente n.º 621-2017/SBN-SDAPE), "la arrendataria" solicitó la renovación del contrato de arrendamiento n.º 033-2015/SBN-DGPE (folio 223), en atención a lo cual, mediante Resolución n.º 0724-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de octubre de 2018 (folios 224 y 225) esta Subdirección declaró inadmisibles el pedido, la misma que quedó consentida conforme se advierte en la Constancia n.º 1664-2018/SBN-GG-UTD del 26 de noviembre de 2018 (folio 226).

7. Que, mediante los Memorandos n.ºs 4808 y 5098-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de octubre y 15 de noviembre de 2018 respectivamente (folios 209 y 210 respectivamente), esta Superintendencia solicitó al Sistema Administrativo de Tesorería de esta Superintendencia (en adelante "SAT de la SBN") que informe si "la arrendataria" se encuentra al día en el pago de la renta; en atención a lo cual, mediante Memorandos n.ºs 0414 y 0464-2018/SBN-OAF-SAT del 25 de octubre y 16 de noviembre de 2018 respectivamente (folios 211 y 216 respectivamente), la cita unidad orgánica indicó que "la arrendataria" no cumplió con cancelar las facturas correspondientes a los meses de setiembre y octubre por concepto de arrendamiento (Facturas F001-01103 y F001-01186); asimismo, informó que mediante Oficio n.º 184-2018/SBN-OAF-SAT del 24 de octubre de 2018 (folio 215) y mediante correos electrónicos se le comunicó a "la arrendataria" sobre la deuda pendiente.

8. Que, habiendo vencido el plazo de vigencia de "el contrato", mediante Carta Notarial n.º 8671-18 (Oficio n.º 227-2018/SBN-DGPE del 11 de diciembre de 2018), la misma que fue notificada el 13 de diciembre de 2018 (folio 232), se solicitó a "la arrendataria" la devolución de "el predio" y el pago de la suma adeudada, monto que sería liquidado con los conceptos de renta, arbitrios y/o servicios, así como moras e





## **RESOLUCIÓN N°0387-2019/SBN-DGPE-SDAPE**

intereses calculados hasta la fecha de pago por la Oficina de Tesorería, para lo cual se le otorgó un plazo máximo de 15 días calendarios, los cuales serían computados desde la fecha de notificación de la misma, indicándosele que en caso contrario, al día siguiente de cumplido el plazo otorgado, es decir, el día 28 de diciembre de 2018, profesionales de esta Subdirección se apersonarían a “el predio” a las 11:00 horas del día a fin de suscribir el acta de devolución. Adicionalmente, se precisó que la garantía otorgada por “la arrendataria” no se devolverá hasta que cumpla con efectuar el pago del monto total adeudado.

9. Que, con fecha 28 de diciembre de 2018 profesionales de esta Subdirección se apersonaron a “el predio”, constatando que el mismo se encuentra ocupado por una edificación, cercado con muros de material noble y dentro se encuentran dos (2) antenas de telecomunicaciones con sus respectivos cercos perimétricos (Ficha Técnica n.º 1944-2018/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 31 de diciembre de 2018, folio 240), no habiéndose suscrito el acta de devolución, toda vez que los representantes de “la arrendataria” no se presentaron en el día y hora indicadas, por lo que un agente policial procedió a levantar la respectiva acta de constatación policial (folios 234 y 235).

10. Que, mediante los Memorandos n.ºs 5783-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de diciembre de 2018 (folio 233) y 0849-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de febrero de 2019 (folio 241), esta Subdirección solicitó al “SAT de la SBN” que informe si “la arrendataria” cumplió con cancelar lo adeudado en virtud al Contrato n.º 19-2017/SBN-DGPE; en atención a lo cual, mediante Memorando n.º 0088-2019/SBN-OAF-SAT del 01 de marzo de 2019 (folio 242) dicha unidad orgánica indicó que “la arrendataria” cumplió con cancelar la Factura F001-1393 correspondiente a la última mensualidad (diciembre -2018); sin embargo, no cumplió con las obligaciones contractuales estipuladas en el literal “c” de la cláusula décimo segunda de “el contrato”, es decir, “la arrendataria” no cumplió con su obligación de “pagar puntualmente los servicios públicos suministrados en beneficio del el predio, tales como agua y desagüe, energía eléctrica, y los tributos municipales que graven el predio (...)”.

11. Que, en los literales b) y c) del numeral 6.3.15 de “Directiva n.º 005-2016/SBN”, se establece como supuestos de extinción del arrendamiento el “incumplimiento de las disposiciones establecidas en el contrato, en esta Directiva, el Reglamento y el Derecho Común, en lo que fuera aplicable” y el “vencimiento del plazo contractual”, por tanto, de acuerdo a los fundamentos expuestos en los considerandos precedentes y siendo que mediante la notificación de la Carta Notarial n.º 8671-18 (Oficio n.º 227-2018/SBN-DGPE del 11 de diciembre de 2018) se puso fin al vínculo contractual entre el Estado representado por esta Superintendencia y “la arrendataria” respecto a “el predio”, corresponde a esta Subdirección extinguir el



arrendamiento directo aprobado mediante la Resolución N.º 0004-2017/SBN-DGPE-SDAPE.

12. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión y de la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que procedan conforme a sus atribuciones, de conformidad con el "ROF de la SBN".

De conformidad con lo dispuesto en "la Ley", "el Reglamento", "el ROF", la "Directiva n.º 005-2016/SBN", la Resolución n.º 005-2019/SBN-GG de fecha 16 de enero de 2019, y estando a los fundamentos expuestos en el Informe Técnico Legal n.º 0898-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de mayo de 2019 (folios 252 y 253).

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Disponer la **EXTINCIÓN DEL ARRENDAMIENTO** aprobado mediante la Resolución n.º 0004-2017/SBN-DGPE-SDAPE, conforme a las razones expuestas en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** lo resuelto a la Subdirección de Supervisión y a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que procedan conforme a sus atribuciones.

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez haya quedado firme la presente Resolución.

Comuníquese y archívese.-

  


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

