

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0678-2020/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 15 de septiembre del 2020

VISTO:

El Expediente n.º 499-2019/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por **JAVIER VALDERRAMA GARATE**, mediante el cual peticona el **ARRENDAMIENTO POR CONVOCATORIA PÚBLICA** del área de 241,20 m², ubicado en el Lote 13, Manzana C' del Pueblo Joven los Portales del Sur, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, en la partida registral n.º P03066290 del Registro de Predios de Lima y anotado con el CUS n.º 72509, 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.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales^[1] (en adelante "TUO de la Ley"), su reglamento^[2] y modificatorias (en adelante "el Reglamento").

2.- Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43º y 44º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales^[3] (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 escrito presentado el 27 de marzo de 2019 (S.I. n.º 09871-2019), **JAVIER VALDERRAMA GARATE** en adelante "el administrado", solicitó el arrendamiento por convocatoria pública de "el predio", asimismo, señaló que los pseudo dirigentes del Asentamiento Humano los Portales del Sur, continúan haciendo mal uso de "el predio", cuando debería ser el Estado el beneficiario con el arrendamiento de este predio (folio 01). Para lo cual adjuntó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** copia simple de la partida n.º P03066290 del Registro de Predios de Lima (folios 3 al 9); y, **ii)** copia simple de gráfico de ubicación (folio 10).

4.- Que, el procedimiento de arrendamiento se encuentra regulado en el artículo 92º y siguientes de "el Reglamento", de acuerdo a los cuales 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").

5.- Que, el numeral 6.1.1 de la "Directiva n.º 005-2016/SBN" establece que la potestad de impulsar y sustentar el trámite de arrendamiento por convocatoria pública corresponde a la entidad pública propietaria o, cuando el bien es de propiedad del Estado, a la SBN o al Gobierno Regional con funciones transferidas o delegadas, en el marco del proceso de descentralización. Asimismo, el segundo párrafo del numeral antes citado señala que **la petición de terceros interesados en el arrendamiento por convocatoria pública de predios estatales no obliga a la entidad pública a iniciar dicho procedimiento**, es decir, es un procedimiento que se inicia de oficio y no a solicitud de parte.

6.- 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.

7.- 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.

8.- Que, sin perjuicio de lo expuesto, 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 00336-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de marzo de 2019 (folios 11 y 12), en el cual se determinó, entre otros, que: **i)** “el predio” se encuentra inscrito en la partida n.º P03066290 del Registro de Predios de Lima, con CUS n.º 72509; **ii)** es un equipamiento urbano; **iii)** se encuentra inmerso en un proceso judicial con legajo n.º 274-2017, siendo su estado de no concluido; **iv)** según la base grafica de SUNARP, “el predio” se superpone totalmente con la partida n.º 49080701 del Registro de Predios de Lima; y, **iv)** del aplicativo de Google Earth de 12 de setiembre de 2018, se visualizó que se encuentra desplazado en 4,00 metros aproximadamente; asimismo, el Street View del 2013 se advierte de un cerco perimétrico por la parte lateral de “el predio”.

9.- Que, conforme lo indicado en el párrafo precedente, “el predio” es un equipamiento urbano y, por lo tanto, un bien de dominio público; asimismo, se procedió a revisar la partida n.º P03066290 del Registro de Predios de Lima, advirtiéndose que en el asiento 00002 corre inscrita la afectación en uso “el predio” a favor del Pueblo Joven Los Portales del Sur; sin embargo, en el asiento 00006 corre inscrita la extinción de la afectación en uso, en mérito a la resolución n.º 006-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de enero de 2015, inscribiéndose el dominio del mismo a favor del Estado representado por la SBN. Al respecto, se debe indicar que, si bien se ha realizado la extinción de la afectación en uso “el predio”, este mantiene su condición de dominio público.

10.- Que, de lo señalado en los párrafos que anteceden, se colige que “el predio” tiene la condición de dominio público desde su origen, al constituir un lote de equipamiento urbano derivado del procedimiento de formalización de la propiedad informal realizado por COFOPRI, de conformidad con los artículos 58º[4] y 59º[5] del Decreto Supremo 013-99-MTC, por lo que el mismo tiene el carácter de inalienable e imprescriptible, de conformidad con el artículo 73º[6] de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal a)[7] del numeral 2.2 del artículo 2º de “el Reglamento” y el literal g)[8] del numeral 2.2 del artículo 2º del Decreto Legislativo N° 1202– Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803; razón por la cual no puede ser objeto de acto de administración como el arrendamiento por esta Superintendencia.

11.- Que, por otro lado, es preciso indicar que, el procedimiento de arrendamiento por convocatoria pública es un procedimiento de oficio y no a pedido de parte, por lo que la solicitud presentada no obliga a esta SBN a iniciar un procedimiento de convocatoria pública, conforme lo indicado en el quinto considerando de la presente resolución, un motivo adicional para declarar improcedente la solicitud presentada.

12.- Que, por otro lado, mediante escrito s/n presentado el 24 de febrero del 2020 (S.I. n.º 04935-2020) por la Organización Social y Vecinal Asentamiento Humano “Los Portales del Sur” (fojas 30 al 33), a través del secretario general Leónidas Arroyo Ávila, presenta su oposición a la solicitud presentada por “el administrado”, señalando, entre otros, que la referida organización es quien está en posesión de “el predio”, el cual es un bien de dominio público, por lo que no corresponde otorgar algún derecho de administración sobre el mismo. Al respecto, se debe indicar que al haberse determinado la improcedencia de la solicitud presentada por “el administrado”, no corresponde emitir pronunciamiento respecto de la oposición presentada, resultando inoficioso pronunciarse por los argumentos presentado por la mencionada organización.

13.- Que, toda vez que “el administrado” manifestó que “el predio” viene siendo ocupado por pseudo dirigentes que lucran con el alquiler del mismo, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Procuraduría Pública y de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que procedan conforme a sus atribuciones, de conformidad con los artículos 21º y 46º de “el ROF de la SBN” respectivamente.

De conformidad con lo dispuesto en la “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, la “Directiva n.º 005-2016/SBN”, 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 759-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de setiembre de 2020 (folios 34 al 36).

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **ARRENDAMIENTO POR CONVOCATORIA PÚBLICA**, presentada por el **JAVIER VALDERRAMA GARATE**, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

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

Comuníquese y archívese.-

Visado por:

SDAPE

SDAPE

SDAPE

Firmado por:

SUBDIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL

[1] Aprobado por el Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, Publicada en el diario oficial "El peruano", el 10 de julio de 2019.

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

[3] Aprobado por el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010.

[4] **Artículo 58.-** Afectación en uso de lotes destinados a equipamiento urbano.

COFOPRI podrá afectar en uso lotes de equipamiento urbano u otros en favor de entidades públicas o privadas sin fines de lucro, para el cumplimiento o desarrollo específico de sus funciones, por un plazo determinado o indefinido, según las circunstancias.

[5] **Artículo 59.-** Afectación en uso de áreas destinadas a educación, salud, recreación pública, servicios comunales y otros fines.

Los lotes de equipamiento urbano destinados a Educación, Salud y Recreación Pública serán afectados en uso a favor del Ministerio de Educación, Ministerio de Salud y la Municipalidad Distrital correspondiente o, en su caso, a la Municipalidad Provincial, aun cuando las referidas entidades no se encuentren en posesión directa de dichos lotes.

También podrán ser afectados en uso los lotes que vienen siendo destinados a servicios comunales y otros fines, tales como locales comunales, comedores populares, comisarias, sedes institucionales y destinos similares, siendo requisito la posesión directa, continua, pacífica y pública del lote o mediar solicitud de la entidad indicando la necesidad de la afectación en uso y el destino que se le dará al lote.

[6] **Artículo 73.-** Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

[7] **a) Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

[8] **g) Bienes de dominio público:** tales como aportes reglamentarios, áreas de equipamiento urbano, vías, derechos de vía, y otros destinados al uso o servicio público. Así como en los bienes adquiridos por donación sean de dominio público o privado, excepto los donados con fines de vivienda.