

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0061-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 20 de enero del 2021

VISTO:

El Expediente n.º 508-2018/SBN-SDAPE que contiene la solicitud presentada por **AMERICA MÓVIL PERÚ S.A.C**, mediante la cual peticiona la constitución de **ARRENDAMIENTO DIRECTO** respecto de un área de 150,75 m² que forma parte de un área de mayor extensión ubicada en el distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º. 14054401 del Registro de Predios de Lima y anotado con CUS 116707 (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, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante el “TUO de la Ley”), su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, 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 SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010- VIVIENDA, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE) es el órgano competente para sustentar y aprobar los actos de administración de los predios estatales bajo competencia de la SBN, procurando una eficiente gestión y racionalizando su uso y valor;
3. Que, mediante el escrito s/n presentado mediante Solicitud de Ingreso n.º 24147-2018 del 28 de junio de 2018 (fojas 2 al 14), la empresa **AMERICA MÓVIL PERÚ S.A.C** (en adelante “la administrada”), representada por **Jorge Humberto Berenguel Santamaría** según poder inscrito en la Partida Registral 11170586 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, solicitó el arrendamiento directo de “el predio” por la causal establecida en el numeral 2) del artículo 94º de “el Reglamento”, es decir, cuando la renta mensual a valor comercial resulte ser inferior al 50% de la Unidad Impositiva Tributaria vigente, manifestando que éste será destinado a una estación de transmisión celular de señal de telefonía móvil; asimismo, solicitó la entrega provisional de “el predio”. Para tal efecto presento, entre otros, los siguientes documentos: **i)** declaración jurada de representación de América Móvil Perú S.A.C (folio 7); **ii)** declaración jurada de no tener impedimento de contratar con el Estado (folio 8); **iii)** memoria descriptiva del 26 de mayo del 2016 (folio 9); **iv)** Plano de ubicación y localización de mayo de 2016, lámina U-01 (folio 10); **v)** plano perimétrico de mayo de 2016, lámina P-01 (folio 11); **vi)** certificado literal del 26 de junio de 2018 (publicidad n.º 4329304) expedido por la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.º IX-Sede Lima (folios 12 al 13), **vii)** CD (folio 14);

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 mediante convocatoria pública y, excepcionalmente, de manera directa. Asimismo, los requisitos para su procedencia se encuentran desarrollados en la Directiva n.° 005-2016/SBN denominada “Procedimiento para el arrendamiento de predios del dominio privado Estatal de libre disponibilidad”, aprobada por la Resolución n.° 068-2016/SBN (en adelante “Directiva n.° 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 92° 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.° 005-2016/SBN” regula las etapas del procedimiento de arrendamiento directo, entre la que se encuentra, a) la evaluación formal de la solicitud, b) diagnóstico técnico legal de “el predio”, y c) determinación y comunicación de la renta;

7. Que, el numeral 1) del artículo 32° 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 5° de la “Directiva n.° 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;

De la calificación formal de la solicitud en su aspecto técnico y legal

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio, 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 “el Reglamento”, la “Directiva n.° 004-2011/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico;

10. Que, como parte de la etapa de calificación de la solicitud presentada por “el administrado”, se encuentra detalladas en los siguientes documentos:

10.1. Informe Preliminar n.° 02442- 2018/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de agosto de 2018 (fojas 16 al 18) se determinó entre otros, lo siguiente: i) “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la SBN, en la partida n.° 14054401 del Registro de Predios de Lima, anotado con CUS n.° 116707; ii) no cumplió con presentar los documentos técnicos según el Datum oficial, ello de conformidad a lo señalado en la Directiva n.° 005-2016/SBN. En razón a ello, mediante Oficio n.° 7684-2018/SBN-DGPE-SDAPE de 22 de agosto de 2018 se trasladó las observaciones, siendo atendidas por “el administrado” a través de la Solicitud de Ingreso n.° 33080-2018 y 34851-2018;

10.2. Informe preliminar n.º 0166-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de febrero de 2019 (fojas 34 al 36) se determinó entre otros, lo siguiente: i) De acuerdo a lo consignado en la Ficha Técnica N.º 1930-2018/SBNDGPE-SDAPE y el Plano Diagnóstico N.º 0143-2019/SBN-DGPE-SDAPE, realizado mediante trabajo en gabinete y campo, se advirtió que: 1) El área solicitada en arrendamiento difiere del área verificada en campo respecto a su ubicación, y 2) El área real se encuentra ocupada por la antena de propiedad de la administrada (antena de telecomunicaciones y cerco perimétrico);

10.3. Informe preliminar n.º 1030-2020/ SBN-DGPE-SDAPE del 13 de mayo de 2020 (fojas 37 al 40), se determinó entre otros, lo siguiente: a) De la inspección realizada se advierte que “el predio” no se encuentra en la misma ubicación solicitada del área de arrendamiento con los documentos técnicos presentados. Por lo tanto, se realizó la corrección de los puntos levantados en campo para tener una mayor precisión de la ubicación real del área ocupada por el cerco perimétrico y la antena de telecomunicaciones por parte de “la administrada”, conforme se encuentra señalado en la Ficha Técnica N.º 1930-2018/SBN-DGPE-SDAPE, y; b) producto de la inspección se advirtió que colindante al cerco perimétrico de propiedad de la empresa América Móvil Perú S.A.C, se encuentra ocupado por terceros que comprende dos construcciones de cercos perimétricos y en su interior hay antenas de telecomunicaciones respectivamente y una vivienda de construcción precaria, asimismo, se observó que hay una línea de media tensión que sale de uno de los colindantes, conforme se encuentra consignada en la Ficha Técnica N.º 1930-2018/SBN-DGPE-SDAPE y en gabinete resultado de la inspección en campo se elaboró el Plano Diagnóstico N.º 0143-2019/SBN-DGPESDAPE, de fecha 17 de enero de 2019;

11. Que, mediante **Informe de Brigada n.º 374-2020/SBN-DGPE-SDAPE** de 11 de agosto 2020 (fojas 44 al 47), se determinó entre otros, lo siguiente: **i)** El predio materia de solicitud es un bien de dominio privado de propiedad del Estado, inscrito en la partida en la partida n.º 14054401 del Registro de Predios de Lima y anotado con CUS 116707, asimismo, es de libre disponibilidad, ya que esta Superintendencia no ha otorgado ningún derecho a favor de particulares ni de entidades públicas en “el predio”, **ii)** “La administrada” cumplió con presentar los requisitos señalados en el numeral 6.2.2 de “la Directiva” y **iii)** Corresponde que esta Subdirección continúe con la calificación sustantiva correspondiente;

Respeto a la valorización de “el predio” – Calificación Sustantiva

12. Que, conforme a los expuesto y detallado en los párrafos precedentes, esta Subdirección procedió a solicitar la valorización comercial a fin de determinar el valor de la renta del arrendamiento de conformidad con lo establecido en el numeral 6.2.5 del artículo 6º de la “Directiva n.º 005- 2016/SBN”;

13. Que mediante Memorándum n.º. 02272-2020/SBN-DGPE del 15 de setiembre de 2020 (fojas 53), se solicitó a la Oficina de Administración y Finanzas – OAF (en adelante “el OAF”), el servicio de tasación correspondiente de “el predio” ante la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento;

14. Que mediante Memorándum n.º. 0444-2020/SBN-DGPE del 15 de setiembre de 2020 (fojas 78), “el OAF” traslada el Oficio n.º. 1127 -2020/VIVIENDA/VMCSDGPRCS-DC de 15 de diciembre de 2020 presentado con SI 22544-2020 de 15 de diciembre de 2020 (fojas 79 al 93) , a través del cual, la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, remitió el informe técnico de tasación que determinó que el valor del arrendamiento asciende a la suma de **S/. 28 052,08 (Veintiocho mil cincuenta y dos con 08/100 SOLES) o US\$ \$ 7 792,24 (Siete mil setecientos noventa y dos con 24/100 Dólares Americanos);**

15. Que, mediante informe de Brigada n.º 0033-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de enero de 2021 (fojas 94 al 96); se otorgó la conformidad del valor de la tasación de “el predio”, dejándose constancia que el monto de la Renta mensual es de **S/. 2 337,67 (Dos mil trescientos treinta y siete con 67/100 soles) monto que es mayor a S/.2 200,00 (Dos mil doscientos con 00/100 soles, lo que representa el 50% la UIT vigente (S/. 4 400,00));**

16. Que, considerando lo expuesto en el párrafo precedente, se tiene que valor de la renta mensual es mayor al 50% de la UIT, corresponde a esta Subdirección declarar la improcedencia de la solicitud de arrendamiento directo, conforme lo establece el segundo párrafo del numeral 6.2.5 del artículo 6º de la “Directiva n.º 005- 2016/SBN”, el cual prescribe que: “... Si la solicitud de arrendamiento se sustenta en el numeral 2) del artículo 94 del Reglamento y se determina que la renta mensual es igual o mayor al 50% de la UIT, la unidad orgánica que sustenta el trámite declara la improcedencia de la solicitud, notificando al administrado. Dicho administrado puede optar por solicitar el arrendamiento por convocatoria pública”;

17. Que, sin perjuicio de lo expuesto en el párrafo precedente, la Sub dirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE de oficio puede iniciar el procedimiento de convocatoria pública;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF”, la “Directiva n.º 004-2011/SBN”, la Resolución N° 005-2019/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 70-2021/SBN-DGPE-SDAPE y su Anexo del 19 de enero de 2021 (folios 97 al 100);.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO 1.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de constitución del derecho de **ARRENDAMIENTO DIRECTO** presentada por **AMERICA MÓVIL PERÚ S.A.C** en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

ARTÍCULO 2.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión y a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que procedan conforme a sus atribuciones.

ARTÍCULO 3.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese, comuníquese y publíquese en el portal web de la SBN.-

Visado por:

Profesional SDAPE

Profesional SDAPE

Profesional SDAPE

Firmado por:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal