

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0242-2021/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 9 de marzo del 2021

**VISTO:**

El Expediente n.º 1253-2019/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES SAN MARCOS**, representada por su presidente Walter Utrilla Cajaleón, mediante el cual peticiona el **ARRENDAMIENTO DIRECTO** respecto de un área de 647,12 m<sup>2</sup> ubicado en jirón Cuzco n.º 661, distrito de Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º 46501845 de la Zona Registral n.º IX-Sede Lima, Oficina Registral Lima, anotado con CUS n.º 57165 (en adelante “el predio”) y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, “SBN”), 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<sup>[1]</sup> (en adelante el “TUO” de la “Ley”), su Reglamento<sup>[2]</sup> y modificatorias (en adelante “el Reglamento”).
2. Que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 43º y los literales a) y p) del artículo 44º 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, mediante el escrito presentado el 03 de octubre del 2019 (S.I. n.º 32704-2019), la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES SAN MARCOS**, representada por su presidente Walter Utrilla Cajaleón (en adelante “el administrado”), solicitó el arrendamiento directo de “el predio” al amparo de la causal establecida en el numeral 1) del artículo 92º de “el Reglamento”, con la finalidad de regularizar el uso que vienen dando a “el predio” desde el año 2005, conjuntamente con algunos miembros de la Asociación Mesa Redonda quienes fueron desestimados en su pretensión de compraventa directa (folios 01 y 02). Para tal efecto presentó –entre otros- los siguientes documentos: **a)** Declaración Jurada de no estar impedido para contratar con el Estado, suscrita por el presidente de la Asociación de Comerciantes San Marcos (folio 03); **b)** copia simple de la Ficha Ruc n.º 20376002889 del 03 de octubre del 2019 (folios 05 al 09); **c)** copia simple del Certificado de Vigencia de Walter Utrilla Cajaleó como presidente de “el administrado”, con publicidad n.º 2019-03410452, del 13 de mayo del 2019 (folios 10 al 12); y **d)** plano perimétrico PP 01, de diciembre del 2011 (folio 13).

4. Que, el presente procedimiento se encuentra regulado en el artículo 92º y siguientes de “el Reglamento”, el cual señala expresamente que *“El arrendamiento de predios estatales se efectuará mediante convocatoria pública y, excepcionalmente, de manera directa”*; mientras que, su procedimiento y requisitos se encuentran normados 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 siguiente: **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 1) del artículo 32º de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia solo es competente para tramitar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y de aquellos de propiedad del Estado que se encuentran bajo su competencia, trámite y aprobación de los actos de adquisición y administración de los bienes de su propiedad. En concordancia con ello, de lo señalado en el numeral 5.1 del artículo 5º de “la Directiva n.º 005-2016/SBN” dispone expresamente que *“El arrendamiento se efectúa sobre predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad que se encuentran inscritos a favor del Estado o de la respectiva entidad pública(...)”*.

7. 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, teniendo en cuenta para ello entre otras cosas, la condición jurídica del mismo; 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.

8. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación técnica presentada por “el administrado”, la misma que se contrastó con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, resultado de lo cual, se emitió el Informe Preliminar n.º 01230-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de octubre de 2019 (fojas 22 al 23), actualizado mediante Informe Preliminar n.º 00363-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de febrero del 2021 (folios 49 al 54), en el que se determinó lo siguiente: **i)** no existe congruencia o coincidencia entre el área solicitada y el área graficada que arroja la documentación técnica (686,36 m<sup>2</sup>), discrepando esta última con el área solicitada en 39,24 m<sup>2</sup>; por lo tanto, la presente evaluación se tomó en consideración el área inscrita en la partida n.º 46501845 de la Zona Registral n.º IX-Sede Lima, Oficina Registral Lima que “el administrado” hace mención, es decir, de 647,12 m<sup>2</sup>; **ii)** de la revisión del “el predio” se encuentra inscrito, a favor del Estado, en la partida n.º 46501845 de la Zona Registral n.º IX-Sede Lima, Oficina Registral Lima, anotado con CUS n.º 57165, **iii)** de la revisión del aplicativo GEOCATMIN, a modo de visor-consulta, del Instituto Geológico, Minero y Metalúrgico-INGEMMET, se observó que, “el predio” se ubica en zona urbana de Lima-Metropolitana, con zonificación ZTE-2; **iv)** de la revisión del aplicativo SINABIP, se observó que sobre la totalidad de “el predio” recaen 20 procesos judiciales de desalojo (no concluidos); asimismo se tiene el proceso de reivindicación seguido contra la Asociación de Microempresarios y Artesanos El Portal de Mesa Redonda, con legajo n.º 012-2013 y Expediente n.º 2040-2013 (no concluido); y, **v)** de la revisión del aplicativo, a modo de visor-consulta, de Google Earth al 03 de marzo del 2020, se observó que sobre “el predio” recae ocupación indebida.

9. Que, mediante Memorando n.º 00544-2020/SBN-DGPE-SDDI del 21 de febrero del 2020 (folio 44), en atención al Memorando n.º 04701-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de diciembre del 2019 (folio 43), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (“la SDDI”) informó – entre otros – lo siguiente: **i)** mediante Resolución n.º 778-2014/SBN-DGPE-SDDI del 24 de septiembre de 2014 se aprobó la venta directa de “el predio” por causal de posesión a favor de la Asociación de Microempresarios y Artesanos del Portal de Mesa Redonda (en adelante la “Asociación de Mesa Redonda”); **ii)** mediante Resolución n.º 158-2014/SBN-DGPE del 01 de diciembre de 2014 la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (“la DGPE”) declaró la nulidad de la resolución de venta emitida por “la SDDI”, disponiendo que esta se inhiba del procedimiento de venta directa de “el predio”, toda vez que existe un proceso judicial de reivindicación iniciado por esta SBN contra la “Asociación de Mesa Redonda” y Asociación Nacional de Oficiales de Policía del Perú (en adelante “ANOPER”; **iii)** el Expediente n.º 046-2012/SBNSDDI en el cual se lleva el procedimiento de venta de “el predio” y obra la declaración de nulidad de la Resolución que aprobó la venta de “el predio” a favor de la “Asociación de Mesa Redonda” se mantiene la inhibición en “la SDDI”.

10. Que, el considerando 4.16 de la Resolución n.º 158-2014/SBN-DGPE del 01 de diciembre del 2014 (folios 38) emitida por “la DGPE”, con la cual se declaró la nulidad de la resolución de venta de “el predio”, se indica que *“al encontrarse discutiendo la ilegitimidad de la Asociación de Microempresarios y Artesanos del Portal de Mesa Redonda como poseedor, sino también la de “ANOPER”, como tal, corresponde que este se dilucide previamente en la vía judicial, tomando en cuenta que la causa invocada por “la Asociación” es la de posesión consolidada sobre “el predio”, motivo por el cual, se resuelve la inhibición de “la SDDI” hasta que se resuelva dicho proceso, lo cual implica que hay un procedimiento anterior de venta directa pendiente de ser resuelto.*

11. Que, mediante Memorando n.º 00196-2021/SBN-PP del 12 de febrero del 2021 (fojas 55), en atención al Memorando n.º 00465-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de febrero del 2021 (folio 48), la Procuraduría Pública informó que entre los procesos judiciales que recaen sobre “el predio”, efectivamente, se encuentra el de reivindicación seguido en el Expediente n.º 2040-2013, ante el 9no juzgado Civil de Lima, contra la Asociación Nacional de Oficiales de Policía del Perú (en adelante “ANOPER”) y la “Asociación Mesa Redonda” el cual, se encuentra en etapa probatoria, pendiente de fijarse fecha para realizar la inspección judicial.

12. Que, es necesario indicar que el proceso de reivindicación es un mecanismo legal de tutela del derecho de propiedad por medio del cual su titular exige la entrega de un bien, de aquella persona que ilegítimamente lo viene poseyendo; en ese sentido, esta Superintendencia inició el proceso judicial de reivindicación contra “ANOPER” y la “Asociación de Mesa Redonda”, corresponde que primero se dilucide en la vía judicial dicha situación, teniendo en cuenta que la causal invocada por la citada asociación es de la posesión consolidada sobre “el predio”.

13. Que, el numeral 5.1 de la “Directiva n.º 005-2016/SBN” indica que el arrendamiento se efectúa sobre predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad y el numeral 6.2.4. de la “Directiva n.º 005-2016/SBN” que, *“(…) si se advierte que el predio es de propiedad privada, dominio público, no es de libre disponibilidad o presenta cualquier restricción o situación incompatible con el arrendamiento solicitado se da por concluido el trámite, notificando dicha situación al administrado.”*

14. Que, en el anexo 2: Glosario de términos de referida “Directiva n.º 005-2016/SBN” se define que el predio de libre disponibilidad para un acto administrativo es aquel que no tiene impedimento legal o judicial para la constitución de acto de gestión sobre el predio que no implique el desplazamiento de dominio. En el presente caso, se ha demandado en sede judicial la reivindicación; por lo que, se estaría discutiendo la posesión de “el predio”.

15. Que, conforme a lo expuesto en los considerandos precedentes, al estar en discusión la posesión de “el predio” y al estar “el administrado” –según señala– conformado actualmente por algunos miembros de la ex Asociación de Microempresarios y Artesanos El Portal de Mesa Redonda (folio 02), quien es parte codemandada en el proceso judicial de reivindicación, con legajo n.º 012-2013 y Expediente n.º 2040-2013, no resulta procedente atender la solicitud de arrendamiento directo por causal de posesión formulada por “el administrado” de “el predio”, con cuanto la posesión del mismo se viene discutiendo en la vía judicial.

16. Que, en virtud de lo expuesto, corresponde declarar improcedente el pedido de “el administrado” y disponer el archivo definitivo del precedente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

17. Que, por otro lado, corresponde comunicar a la Subdirección de Supervisión para que actúe de conformidad con el artículo 46º del “ROF de la SBN”.

De conformidad con lo dispuesto en lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN, la “Directiva n.º 005-2016/SBN”, la Resolución n.º 00007-2021/SBN-GG del 29 de enero del 2021 y el Informe Técnico Legal n.º 0295-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de marzo del 2021 (folios 57 al 59).

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES SAN MARCOS**, representada por su presidente Walter Utrilla Cajaleón, mediante la cual solicita el **ARRENDAMIENTO DIRECTO**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente Resolución.

**SEGUNDO.-** Remitir la presente Resolución a la Subdirección de Supervisión, a fin de que realice las acciones de supervisión de “el predio”.

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

**Comuníquese, publíquese en el portal web de la SBN y archívese.-**

**Visado por:**

**SDAPE**

**SDAPE**

**Firmado por:**

**Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal (e)**

[1] Aprobado por Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIEND, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

[2] Aprobado con 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.