



**RESOLUCIÓN N° 0908-2023/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 22 de septiembre del 2023

**VISTO:**

El Expediente N.º 419-2021/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por el señor **NASSER ODE JAMIS**, mediante la cual peticiona el **ARRENDAMIENTO DIRECTO** del área de 3 520,00 m<sup>2</sup> ubicado en la Av. Terramar S/N 51 altura del km. 49 de la carretera Panamericana Sur, distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima, el cual forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida N.º 11738185 del Registro de Predios de Lima y anotado con CUS N.º 39686 (en adelante "el predio"); y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la 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 General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA<sup>[1]</sup> (en adelante "TUO de la Ley"), su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA<sup>[2]</sup> (en adelante "el Reglamento");

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 49º y 50º del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución N.º 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, con el cual se aprueba el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA (en adelante "el ROF de la SBN") la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante "la SDAPE") es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de esta Superintendencia;

3. Que, mediante escrito presentado el 16 de diciembre del 2020 (S.I. 22668-2020), el señor **NASSER ODE JAMIS** (en adelante "el administrado"), solicitó el arrendamiento directo de "el predio" en virtud del inciso 2 del artículo 94 del Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA, señalando que su finalidad es brindar mejores servicios y espacios públicos a los residentes y visitantes en el distrito de Santa María del Mar; para tal efecto, adjuntó los siguientes documentos: **i)** copia del DNI de "el administrado"; **ii)** plano de ubicación; y, **iii)** declaración jurada de no tener impedimento de contratar con el Estado;

4. Que, teniendo en cuenta que "el administrado" no presentó información técnica que permita identificar gráficamente al "predio", a través de Oficio N.º 02583-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de marzo del 2021, esta Subdirección requirió a "el administrado" subsanar su solicitud, solicitando la memoria descriptiva o plano perimétrico-ubicación correspondiente a "el predio" con coordenadas UTM oficiales, a escala apropiada, firmada por ingeniero o arquitecto, en soporte físico o digital; o, en caso solicite la totalidad del área inscrita, señalé la partida registral respectiva; para lo cual, se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación;

5. Que, mediante el escrito presentado el 5 de abril del 2021 (S.I. N.º 08180-2021), “el administrado” cumplió con subsanar las observaciones efectuadas en el Oficio N.º 02583-2021/SBN-DG dentro del plazo estipulado, presentando los siguientes documentos: **i)** memoria descriptiva; **ii)** plano de ubicación y localización; y, **iii)** plano perimétrico;

6. Que, se debe precisar que “el administrado” ingresó su solicitud durante la vigencia del Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA (en adelante “Reglamento derogado”). El cual establecía en su artículo 92 que las modalidades de arrendamiento, son por convocatoria pública o de manera directa; siendo que la constitución directa del arrendamiento podía efectuarse entre otros puntos: (...) **2)** 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, pudiendo ser renovado como máximo hasta en dos (02) oportunidades. Asimismo, el procedimiento y los requisitos para la procedencia del usufructo se encontraban desarrollados en la Directiva N.º 005-2016/SBN, denominada “Procedimientos de arrendamiento de predios de dominio privado del estado de libre disponibilidad”, aprobada por la Resolución N.º 068-2011-SBN;

7. Que, es preciso señalar que el 11 de abril del 2021 entro en vigencia el "Reglamento", el cual estableció en su Primera Disposición Complementaria Transitoria que "(...) *los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por el presente Reglamento en el estado en el que se encuentren*"; siendo ello así corresponde adecuar el procedimiento de arrendamiento a la disposición señalada, aplicando normas de la materia vigentes";

8. Que, actualmente, el procedimiento administrativo de **arrendamiento** se encuentra regulado en el Subcapítulo V del Capítulo III del Título II de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en el numeral 173.2 del artículo 173º de “el Reglamento” que el arrendamiento se otorga sobre predios de dominio privado, siendo que en forma excepcional, puede constituirse sobre predios de dominio público, siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o de la prestación del servicio público, conforme a lo establecido en el párrafo 90.2 del artículo 90º de “el Reglamento”. Asimismo, en el numeral 173.1 del artículo 173º del citado marco legal, se ha dispuesto que el arrendamiento puede efectuarse por convocatoria pública o de manera directa, siendo que de acuerdo al artículo 176º, el arrendamiento directo puede efectuarse por las siguientes causales: **i)** para que el predio sea destinado a la realización de un evento determinado, uso por temporada o estación del año, por fechas específicas o por cualquier otra actividad por un plazo no mayor a dos (02) años, renovable por dos (02) años adicionales; y, **ii)** Cuando el predio se encuentra en posesión por un plazo mayor a dos (02) años;

9. Que, los requisitos y el procedimiento para el arrendamiento directo se encuentran desarrollados en los artículos 100º y 177º de “el Reglamento”, así como en la Directiva N.º DIR-00004-2022/SBN denominada “Disposiciones para el arrendamiento de predios estatales” aprobada con Resolución N.º 0004-2022/SBN (en adelante “la Directiva”). Por otro lado, el artículo 136º de “el Reglamento” establece que la entidad evalúa la solicitud presentada y verifica si se cumplen los requisitos exigidos, de acuerdo al acto de administración que corresponda. De ser el caso, observa la solicitud, requiriendo la aclaración, ampliación o reformulación del pedido y/o la presentación de la documentación complementaria (numeral 136.1, artículo 136º de “el Reglamento”), para lo cual requiere que éstas sean subsanadas dentro de un plazo no mayor de diez (10) días, el cual puede ser prorrogado por el mismo plazo, a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad emite resolución declarando inadmisibles la solicitud y la conclusión del procedimiento (numeral 136.2, artículo 136º de “el Reglamento”);

10. Que, por su parte, el subnumeral 1 del numeral 56.1 del artículo 56º de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia solo es competente para tramitar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia; asimismo, de acuerdo al numeral 76.1 del artículo 76º del citado marco legal, todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares **requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios** del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente. Por otro lado, respecto de los actos de administración sobre predios estatales, el numeral 137.1 del artículo 137º de “el Reglamento” dispone que luego de la evaluación formal de la solicitud, se procederá a verificar el **derecho de propiedad del Estado** o de la entidad sobre el predio, así como la **libre disponibilidad del mismo**;

11. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, la presente Subdirección evalúa en primer lugar, que la titularidad de “el predio” sea propiedad estatal bajo competencia de esta Superintendencia; en segundo lugar, la libre disponibilidad de “el predio”; y, en tercer lugar, **el cumplimiento de los requisitos** del procedimiento;

12. Que, en ese sentido 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 01117-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de abril del 2021, en el que se determinó, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** existe congruencia o coincidencia entre el área solicitada y el área graficada, según la

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web. <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verifica>. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: 556853102Z

documentación técnica presentada por “el administrado”; **ii)** “el predio” recae dentro de uno de mayor extensión inscrito en la partida N.º 11738185 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, a favor del Estado y anotado con CUS N.º 39686; **iii)** “el predio” cuenta con zonificación OU: Otros Usos, de acuerdo con la información encontrada en la página web del IMP (Instituto Metropolitano de Planificación); **iv)** “el predio” se superpone totalmente con el Expediente N.º 1022-2019/SBNSDDI, sobre transferencia predial a favor de Gobiernos Regionales y/o Locales, suspendido mediante Resolución N.º 392-2020/SBN-DGPE-SDDI; **v)** “el predio” se superpone totalmente con el Proceso Judicial llevado en el legajo N.º 374-2018 (sobre mejor derecho de propiedad seguido por Marco Benicio Martínez Acosta contra esta Superintendencia, respecto de un área de 395 003,25 m<sup>2</sup>); y, **vi)** revisado el Google Earth el 19 de abril del 2020 “el predio” recae sobre edificaciones en aproximadamente 17,00% de su área siendo que, el área restante se visualiza desocupada;

**13.** Que, considerando lo antes expuesto y de la evaluación legal realizada por esta Subdirección, mediante Oficio N.º 04993-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 1 de julio del 2022 (en adelante “el Oficio”), se indicó a “el administrado” lo señalado por la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento” respecto a la adecuación del presente procedimiento administrativo a lo estipulado por dicho cuerpo normativo y por la “Directiva”; por lo que, se le solicitó: **i)** precisar la causal de arrendamiento directo<sup>4</sup> regulada en “el Reglamento” en la que se fundamenta su solicitud, debiendo además adjuntar la documentación<sup>5</sup> correspondiente; **ii)** considerando que se detectó que “el predio” recae totalmente sobre el proceso judicial llevado en el Legajo N.º 374-2018, se requirió a “el administrado” manifestar su aceptación de continuar con el presente procedimiento, en atención a lo señalado por el artículo 95º de “el Reglamento”; y, **iii)** en vista que se detectaron edificaciones en parte de “el predio”, se solicitó reformular el área propuesta excluyendo dicha edificación, o, en caso “el administrado” se encuentre ocupándola, ubicar el polígono sobre dicha incidencia, en aplicación del numeral 137.5 del artículo 137º<sup>6</sup> de “el Reglamento”. Para tal efecto, se otorgó **el plazo de diez (10) días hábiles, más un (01) día hábil por término de la distancia**, bajo apercibimiento de emitirse la resolución que declare inadmisibles la solicitud y la conclusión del presente procedimiento, de conformidad al numeral 136.2, artículo 136º de “el Reglamento”;

**14.** Que, cabe señalar que “el Oficio” fue depositado el 01 de julio del 2022 en la casilla electrónica asignada a “el administrado”, identificado con documento 40105884, conforme obra en la Constancia de notificación electrónica generada; por lo que, de conformidad con el quinto y sexto párrafos del numeral 20.4<sup>7</sup> del artículo 20 del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la LPAG”), se le tiene por bien notificado. asimismo, **el plazo para la subsanación de las observaciones contenidas en “el Oficio” vencía el 18 de julio del 2022;**

**15.** Que, en el caso en concreto, “el administrado” no presentó lo requerido; razón por la cual, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose, por tanto, **declarar inadmisibles la solicitud presentada** y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución. Sin perjuicio de que “la administrada” pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente;

**16.** Que, por otro lado, corresponde realizar la rectificación de error material respecto del número de informe preliminar consignado en “el Oficio”, toda vez que se indicó que: “se procedió a evaluar la documentación técnica presentada, emitiéndose *el Informe Preliminar N.º 01612-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de junio de 2021*”, debiendo decir: *el Informe Preliminar n.º 01117-2021-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de abril de 2021*”, en virtud del artículo 212º del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS, que establece que los errores material o aritmético en los actos administrativos pueden ser rectificadas con efecto retroactivo, en cualquier momento, de oficio o a instancia de los administrados, siempre que no se altere lo sustancial de su contenido ni el sentido de la decisión

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, “TUO de la LPAG”, la Resolución N.º 005-2022/SBN-GG del 31 de enero del 2022 y el Informe Técnico Legal N.º 1065-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de septiembre del 2023;

## SE RESUELVE:

**Artículo 1.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **ARRENDAMIENTO DIRECTO** presentada por el señor **ODE JAMIS NASSER**, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**Artículo 2.-** Rectificar el error material contenido en el Oficio N.º 04993-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 01 de julio de 2022, quedando redactado como sigue:

(...) “se procedió a evaluar la documentación técnica presentada, emitiéndose *el Informe Preliminar N.º 01117-2021-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de abril de 2021*” (...),

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

**Artículo 4.- DISPONER** la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)), el mismo día de su aprobación.

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**

**Carlos Alfonso García Wong**  
**Subdirector de la Administración del Patrimonio Estatal**  
**Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**

[1] Aprobado por el Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio del 2019.

[2] Aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 11 de abril del 2021.

[3] derogado a través del numeral 1 de la Única Disposición Complementaria Derogatoria del Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA

[4] **Artículo 176.- Arrendamiento directo**

Puede efectuarse el arrendamiento directo en los casos siguientes:

a) A favor de una entidad para el cumplimiento de sus fines institucionales.

b) Para que el predio sea destinado a la realización de un evento determinado, uso por temporada o estación del año, por fechas específicas o por cualquier otra actividad por un plazo no mayor a dos (02) años, renovable por dos (02) años adicionales.

c) Cuando el predio se encuentra en posesión por un plazo mayor a dos (02) años.

[5] **Artículo 177.- Procedimiento y requisitos para el arrendamiento directo**

(...)

177.3 Adicionalmente, según corresponda se debe adjuntar los documentos que acreditan la causal que se invoca. Son aplicables, en cuanto correspondan, los requisitos establecidos para la constitución del derecho de usufructo. (...)

Directiva DIR-00004-2022/SBN – Disposiciones para el arrendamiento de predios estatales

7.2. Presentación de la solicitud

(...)

i) Para la causal de arrendamiento prevista en el literal c) del artículo 176 del Reglamento (...), con el objeto de acreditar la antigüedad de la posesión el/la solicitante adjunta copia simple de cualquiera de los documentos siguientes:

ii) Declaración Jurada del impuesto predial y de los recibos de pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio.

iii) La escritura pública o documento privado con certificación de firma en el que conste la transferencia de la posesión del predio a su favor.

iv) La inspección judicial del predio realizada en proceso de prueba anticipada.

v) Cualquier otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio.

v) En el caso que el posesionario efectúe actividades mineras, debe adjuntar el documento que acredite que se encuentra en un proceso de formalización minera o que cuenta con la autorización del respectivo concesionario. En este supuesto, la entidad a cargo del trámite debe poner en conocimiento de la autoridad sectorial competente el inicio del procedimiento.

[6] **Artículo 137.- Calificación sustantiva de la solicitud**

(...)

137.5 Si al efectuar la calificación sustantiva se detectan observaciones que incidan sobre el área, medidas perimétricas, ubicación u otras condiciones físicas del predio solicitado, la entidad propietaria o administradora puede plantear al solicitante la variación el área viable a otorgar, concediendo un plazo de diez (10) días para su aceptación, el cual puede ser prorrogado por el mismo plazo, a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin su aceptación, la entidad emite la resolución que declara la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento. (...)

[7] **Artículo 20.- Modalidades de notificación**

(...)

20.4 (...)

La Entidad que cuente con disponibilidad tecnológica puede asignar al administrado una casilla electrónica gestionada por esta, para la notificación de actos administrativos, así como actuaciones emitidas en el marco de cualquier actividad administrativa, siempre que cuente con el consentimiento expreso del administrado. (...)

En ese caso, la notificación se entiende válidamente efectuada cuando la entidad la deposite en el buzón electrónico asignado al administrado, surtiendo efectos el día que conste haber sido recibida, conforme a lo previsto en el numeral 2 del artículo 25. (...)