

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 1213-2023/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 23 de noviembre del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° 624-2023/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por el señor ALEX IVAN MARCA COLLAHUA, mediante la cual peticona el **ARRENDAMIENTO DIRECTO** del predio de 647,12 m<sup>2</sup>, ubicado en el Jirón Cuzco N.° 661 del distrito, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N° 46501845 del Registro de Predios de Lima, identificado con CUS N.° 57165 (en adelante “el predio”); y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - 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 Unico Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019/VIVIENDA (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);

2. Que, de conformidad con los artículos 49° y 50° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución N° 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° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - 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 la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico – legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

3. Que, mediante escrito presentado el 17 de junio de 2023 (S.I. N° 15624-2023) a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, el señor Alex Iván Marca Collahua (en adelante “el administrado”) solicitó el arrendamiento directo de “el predio” por la causal prevista en el literal c) del artículo 176° de “el Reglamento”, con la finalidad de regularizar la posesión que – según manifiesta – viene ejerciendo él junto a una serie de personas, para fines comerciales (stands de comercio) desde el 2010; para tal efecto, presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** copia informativa de la partida registral N.° 46501845 del Registro de Predios de Lima; **ii)** Resolución N.° 030-2012/SBN-DGPE-SDAPE; **iii)** memoria descriptiva N.° 0131-2012/SBN-DGPE-SDS sin firma del 09.03.2012; **iv)** plano perimétrico y ubicación N.° 0178-2012/SBN-DGPE-SDS sin firma; **v)** copia del registro de padrón de socios.

4. Que, en atención a la información brindada por “el administrado”, corresponde precisar que 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 173° 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 90° de “el Reglamento”. Asimismo, en el numeral 173.1 del artículo 173° 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 176° el arrendamiento directo puede efectuarse por las siguientes causales: **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. Que, los requisitos y el procedimiento para el arrendamiento directo se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 177° de “el Reglamento”, así como en la Directiva N° DIR-0004-2022/SBN denominada “Disposiciones para el arrendamiento de predios estatales” aprobada con Resolución N° 0004-2022/SBN (en adelante “la Directiva”). Por otro lado, el artículo 136° 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 136° 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 136° de “el Reglamento”);

6. Que, por su parte, el subnumeral 1 del numeral 56.1 del artículo 56 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 76° 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 137 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**;

7. 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;

8. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación técnica presentada por “la administrada”, 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° 01654-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de julio de 2023, en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** no existe congruencia o coincidencia entre el área solicitada y el área graficada, según la documentación técnica presentada por “el administrado”; dado que, el área solicitada corresponde a 647,12 m<sup>2</sup> mientras que el polígono graficado a partir de las coordenadas consignadas en los documentos técnicos remitidos cuenta con un área de 694,17 m<sup>2</sup>; **ii)** de acuerdo al Geo Catastro “el predio” corresponde al inscrito a favor del Estado en la partida N° 46501845 del Registro de Predios de Lima y anotado con el CUS N° 57165; sin embargo, de acuerdo a la base gráfica descargada del visor SUNARP “el predio” recae parcialmente en un área de 640,14 m<sup>2</sup> sobre el inscrito en la partida N° 46501845 y el área restante de 54,03 m<sup>2</sup> no contaría con inscripción registral; **iii)** de acuerdo del Google Earth del 17/04/2023 y lo visualizado en el geo-visor IDEP, capa MTC, “el predio” recae parcialmente sobre el Jr. Cusco; sin embargo, de la evaluación de las bases gráficas que obran en esta Superintendencia, este no recaería sobre la vía; **iv)** “el predio” recae totalmente sobre zonificación ZTE-2 (Zonas de Tratamiento Especial 2) Ord. N.° 893-MML del 20.12.2005 publicada de 27.12.2005; **v)** “el predio” recae parcialmente sobre su lado izquierdo con una línea de baja tensión; **vi)** Sobre “el predio” se encontró la S.I N° 12314-2021 (Exp. 499-2021/SBN-DGPE-SDAPE) sobre el procedimiento de saneamiento en la modalidad de rectificación de áreas, linderos y/o medidas perimétricas de “el predio”, la misma que a la fecha se encuentra en trámite; asimismo, el Expediente N.° 046-2012/SBN-DGPE-SDDI, sobre procedimiento de venta directa **vii)** sobre “el predio” recaen 20 procesos judiciales, los mismo que se encuentran en estado no concluidos; **viii)** de la revisión del aplicativo SINABIP, se encontró la Ficha Técnica N.° 115-2022/SBN-DGPE-SDAPE en la que se describe lo encontrado en la inspección técnica de fecha 06.07.2022, la cual indica entre otros puntos lo siguiente: “(...) 2. *El predio viene siendo ocupado por una asociación de comerciantes que lo utiliza como galería comercial, almacenes y depósitos, 3. Ingresando al predio en el primer nivel se ubica un patio con piso de losa de concreto con cobertura ligera, donde se ubican los diferentes módulos de venta hacia el fondo se levanta una edificación de material noble de dos pisos y azotea complementada de material ligero, donde se ubican almacenes, (...) 5. El*

levantamiento de medidas perimétricas se vio dificultado por la presencia de módulos de venta (algunos cerrados) que en algunos casos no permitieron tener la precisión adecuada para la toma de medidas perimétricas (...);

9. Que, de la información que obra en el Informe Preliminar N° 01654-2023/SBN-DGPE-SDAPE se advirtieron veinte (20) procesos judiciales que se encuentran en estado no concluido, de los cuales:

- Dieciocho (18) corresponden al proceso de desalojo y obligación de dar suma de dinero, iniciados por la Asociación Nacional de Oficiales de la Policía del Perú (en adelante "ANOPER") en las cuales la SBN ha solicitado en cada una de ellas la intervención excluyente principal en la medida que "el predio" es de titularidad de esta Superintendencia;
- Una (01) corresponde al proceso de reivindicación judicial (Leg. 012-2013) interpuesta por la SBN contra ANOPER y la Asociación de Microempresarios Portal de Mesa Redonda (en adelante "la asociación de mesa redonda")
- Una (01) proceso de mejor derecho de propiedad (Leg. 202-2023) iniciado por ANOPER contra la SBN.

10. Que, en atención a ello, a través del Memorando N° 04765-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de septiembre del 2023 se realizó la consulta del estado actual de los procesos judiciales advertidos a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, la cual mediante Memorando N.° 02178-2023/SBN-PP informó entre otros puntos que **dichos procesos se encuentran en trámite;**

11. Que, es menester tener en cuenta que "el administrado" solicita el arrendamiento directo en mérito a la causal prevista en el literal c) del artículo 176° de "el Reglamento", para la cual, **debe demostrar de manera fehaciente que se encuentra en posesión por un plazo mayor a dos (02) años**, conforme lo indica el artículo 177° de "el Reglamento" y "la directiva"; no obstante, tal y como se indica en el párrafo precedente existe un proceso en vía judicial de reivindicación en estado de trámite, el cual fue iniciado por esta Superintendencia contra "ANOPER" y "La Asociación de mesa redonda", ante ello es preciso señalar que la acción reivindicatoria es la acción real que el propietario no poseedor puede ejercer contra el poseedor no propietario a fin de recuperar su propiedad, asimismo, cabe indicar que la CAS N.° 2392-2017-Lima Sur, publicada el 09 de enero de 2019 señala que *"Uno de los atributos del derecho de propiedad es la reivindicación, entendida inicialmente como la pretensión real destinada a conseguir la restitución de la posesión del bien, de la que se encuentra privada el propietario, de persona que solo tiene la calidad de poseedor; sin embargo, en virtud a que por su propia naturaleza el derecho de propiedad excluye la posibilidad de que otra persona alegue idéntico derecho sobre el mismo bien, el ejercicio del atributo reivindicativo comprende también la posibilidad de recuperar la posesión del bien de persona que incluso se atribuye derecho de propiedad"* (resaltado nuestro).

12. Que, ante lo expuesto; a la luz del proceso judicial de reivindicación se tiene que existen dos poseedores de "el predio" los cuales son "ANOPER" y "la asociación de mesa redonda", motivo por el cual, la causal que invoca "el administrado" respecto a la posesión mayor de 02 años; no resulta calificable; dado que, dicha posesión se viene discutiendo a nivel jurisdiccional,

13. Que, en ese sentido, teniendo en cuenta que el literal b) del numeral 7.4 de "la directiva" establece que *"Para determinar la libre disponibilidad del predio, se toma en consideración su ubicación, su naturaleza jurídica, y la existencia de otras restricciones que pueda presentar el predio. A tal efecto, se verifica si se superpone a zonas arqueológicas, zonas de riesgo no mitigable, zonas de playa protegida, derechos de vía u otra situación que restrinja o prohíba el otorgamiento de determinados derechos."* no resulta factible atender la solicitud de arrendamiento directo por la causal de posesión, en la medida que la posesión de "el predio" se viene discutiendo en vía judicial;

14. Que, por otro lado, y sin perjuicio de lo señalado en los párrafos precedentes, de la revisión del aplicativo SINABIP, se advirtió que mediante Memorando N.° 00544-2020/SBN-DGPE-SDDI del 21 de febrero del 2020, en atención al Memorando n.° 04701-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de diciembre del 2019, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario ("la SDDI") informó – entre otros – lo siguiente: i) mediante Resolución N° 778-2014/SBN-DGPE-SDDI del 24 de septiembre de 2014 (en adelante "La Resolución") 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° 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") asimismo, en dicha resolución 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”, y, **iii**) se mantiene la inhibición en “la SDDI del 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”;

**15.** Que, mediante Memorando N.º 03329-2023/SBN-DGPE del 31 de octubre del 2023, “la DGPE” comunicó que trasladó el Memorando N.º 05039-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de octubre del 2023 a “la SDDI”, a través del cual este despacho solicita se brinde información a sobre el estado de “la Resolución” a fin de determinar si dicha resolución se encuentra “suspendida”; por lo que, en atención a ello, “la SDDI” mediante Memorando N.º 04178-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre del 2023 señaló que ha solicitado información sobre los 14 procesos judiciales que dieron mérito a la Resolución N.º 158-2014/SBN-DGPE que resolvió la inhibición de “la Resolución”;

**16.** Que, si bien, “la SDDI” solicitó información a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, sobre los 14 procesos judiciales que dieron mérito a la inhibición de su procedimiento, tal como advierte en el punto 10 de la presente resolución, dicha procuraduría informó a este despacho que los procesos judiciales donde se discutía la posesión de “el predio” se encuentran en trámite, lo que implica que el presupuesto que dispuso la inhibición de “la Resolución” subsiste a la actualidad; por tanto, se determina que hay un procedimiento (Expediente N.º 046-2012/SBNSDDI) anterior de venta directa pendiente de ser resuelto;

**17.** Que, en consecuencia, corresponde declarar improcedente el pedido de “el administrada” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución. En este contexto, no corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de arrendamiento directo;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, “TUO de la Ley”, la Resolución N.º 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N.º 01450-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de noviembre de 2023;

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por el señor ALEX IVAN MARCA COLLAHUA, en virtud a los argumentos expuestos en la presente resolución.

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

**TERCERO.- 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 CARGÍA WONG**  
**Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal**  
**Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**