

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN  
DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

ξ

**VISTO:**

El Expediente N.º 110-2023/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por el señor **BYUNGYOUL MOON**, mediante la cual peticona el **ARRENDAMIENTO DIRECTO** del área de 13,59 m<sup>2</sup>, ubicada en el Jr. Camaná N.º 345, en el distrito, provincia y departamento de Lima, inscrito en la ficha N.º 325878 continuada en la partida N.º 49059132 del Registro de Predios de Lima y anotado en el SINABIP con el CUS N.º 37646 (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 Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por Decreto Supremo N.º 019-2019/VIVIENDA (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);

2. Que, de conformidad con 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 - 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 (S.I. N.º 01893-2023) , presentado el 27 de enero de 2023 a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, el señor **BYUNGYOUL MOON** (en adelante “el administrado”) solicitó el arrendamiento directo del predio ubicado en el Jirón Camaná N.º 435, distrito, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida N.º 49059132 del Registro de Predios de Lima, en aplicación del numeral 2 del artículo 94º del D.S. N.º 007-2008-VIVIENDA, manifestando encontrarse de acuerdo con el pago de la tasación y merced conductiva respectivas, así como hacerse cargo de los arreglos que se debieran realizar dentro y fuera del predio. Para tal efecto presentó los siguientes documentos: **i)** carné de extranjería y **ii)** declaración jurada de no tener

impedimento para contratar con el Estado;

4. 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-00004-2022/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 “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.° 00291-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 02 de febrero de 2023, en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** “el administrado” no presentó información técnica, sin embargo, solicita la totalidad del predio inscrito a favor del Estado en la partida N.° 49059132 del Registro de Predios de Lima, por lo que, se realizó la búsqueda en el aplicativo SINABIP web, encontrando que la partida N.° 49059132 se encuentra vinculada al registro CUS N.° 37646. El polígono de dicho registro CUS se obtuvo del aplicativo JMAP (revisada la base gráfica descargada del visor SUNARP, no se encontró el polígono del predio inscrito en la partida N.° 49059132), se encuentra en el Datum PSAD 56 y cuenta con un área de 13,59 m<sup>2</sup> (en adelante “el predio”); **ii)** de la revisión del aplicativo SINABIP se tiene que el registro CUS N.° 37646 se encuentra en condición “vigente”, subcondición “óptimo”, calificación “indebidamente

ocupado por terceros”, sin restricciones ni reservas, denominado “playa de estacionamiento - estacionamiento N.º 22”; **iii**) en el asiento D00001 de la partida N.º 49059132 se encontró una medida cautelar de embargo contra Reaseguradora Peruana Sociedad Anónima y don Lucio Cornelio Uzuriaga; **iv**) “el predio” recae sobre el Patrimonio Mundial denominado SPM Centro Histórico de Lima, de acuerdo con lo visualizado en el geovisor SIGDA; **v**) “el predio” cuenta con zonificación ZTE-1 (Zona de Tratamiento Especial 1), de acuerdo con la Ordenanza N.º 893-MML del 20 de diciembre de 05 publicada el 27 de diciembre de 05. Centro Histórico de Lima actualizado por Ordenanza N.º 2194/2195-MML publicada el 08 de diciembre de 2019; **vi**) de la revisión de la imagen Google Earth de fecha 31 de mayo de 2022, se tiene que “el predio” está ubicado en una zona urbana y se emplaza sobre una edificación. Asimismo, de la revisión de la información del registro CUS N.º 37646 que obra en el aplicativo SINABIP, se encontró la Ficha Técnica N.º 0556-2010/SBN-GPD-SIB, en la cual se informa sobre lo encontrado en la inspección realizada con fecha 30 de setiembre de 2010, en el que se indica lo siguiente: **a**) “*El predio se encuentra en el interior de un edificio construido con material noble*”, **b**) “*El predio se encuentra inscrito a favor del Estado*”. Por lo antes mencionado es necesaria la verificación en campo para determinar la ubicación exacta de “el predio” dentro de la edificación visualizada;

**9.** Que, toda vez que el pedido de arrendamiento es sobre el predio inscrito en la ficha N.º 325878 continuada en la partida N.º 49059132 del Registro de Predios de Lima (CUS N.º 37646), se procedió a revisar la citada partida registral advirtiéndose que lo siguiente: **i**) “el predio” (Estacionamiento N.º 22) inscrito en esta partida tiene un área de 13,59 m<sup>2</sup>, se ubica en el Jr. Camaná N.º 345, distrito, provincia y departamento de Lima; **ii**) el dominio de “el predio” fue adquirido por el Estado, en conjunto con otros predios, en virtud de la adjudicación otorgada por su anterior propietaria Reaseguradora Peruana S.A. Cía de Seguros en Liquidación (asiento C00001); y, **iii**) obra inscrita una medida cautelar de embargo, por la causa seguida por don Pompeyo Cori Piñan contra Reaseguradora Peruana Sociedad Anónima y don Lucio Cornelio Uzuriaga, sobre indemnización (asiento C00001);

**10.** Que, considerando lo antes expuesto, mediante Oficio N.º 02244-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de marzo de 2023, se hizo de conocimiento de “el administrado”, entre otros, que el 11 de abril de 2021 se publicó en el Diario Oficial El Peruano el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA (“el Reglamento”), con el que se aprobó el vigente Reglamento de la Ley N.º 29151, cuya Única Disposición Complementaria Derogatorio derogó el Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA (en adelante “Reglamento Derogado”), así como sobre las evaluaciones realizadas en el Informe Preliminar N.º 00291-2023/SBN-DGPE-SDAPE. Adicionalmente, se le indicó y solicitó que cumpla con presentar los siguientes requisitos a fin de evaluar y dar trámite a su pedido: **i**) la solicitud debe contener la expresión concreta del pedido, indicando la ubicación y área del predio, número de la partida registral del predio, la causal o supuesto legal al que se acoge, el uso o la finalidad al que se destinará el predio y el plazo (dependiendo de la causal a la que se acoge, el plazo del arrendamiento es de 2 años o de 6 años) para el que se solicita el otorgamiento del derecho, según corresponda; **ii**) Respecto al procedimiento de arrendamiento tenemos que los particulares pueden acogerse a las causales previstas para el arrendamiento directo de los literales b) y c) del artículo 176º de “el Reglamento”, siendo que los solicitantes que “*se encuentren en posesión de un predio estatal no podrán acogerse a la causal prevista en el literal b), sino que únicamente podrían acogerse a la causal prevista en el literal c), si es que su posesión sobre el predio estatal tuviese una antigüedad mayor a dos años; en ese sentido, la causal prevista en el literal b) resulta aplicable a aquellos supuestos en que el administrado requiera el predio estatal para el inicio de sus actividades y no para regularizar posesiones preexistentes*”<sup>1</sup>. Dicho esto, en su escrito de subsanación deberá precisar a cuál de las siguientes causales de arrendamiento directo se acoge y deberá cumplir con los requisitos correspondientes a la causal invocada: **a**) 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; o, **b**) cuando el predio se encuentra en posesión por un plazo mayor a dos (02) años; **iii**) adjuntar la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado;

**11.** Que, cabe señalar que el Oficio N.º 02244-2023/SBN-DGPE-SDAPE fue remitido a la dirección de correo electrónico indicada por “el administrado” en su solicitud, sin embargo, no se obtuvo el acuse de recibo. Por tal motivo, el Oficio N.º 02244-2023/SBN-DGPE-SDAPE se notificó por courier a la dirección

<sup>1</sup> Opinión emitida por la Subdirección de Normas y Capacitación de la SBN mediante el Informe N.º 00067-2023/SBN-DNR-SDNC 02 de marzo de 2023.

consignada en la solicitud de “el administrado”, sin embargo, dicho documento fue devuelto por falta de datos. Posteriormente, el Oficio N.º 02244-2023/SBN-DGPE-SDAPE se notificó por courier a la dirección consignada en el carné de extranjería de “el administrado”, el mismo que fue notificado bajo puerta el 17 de mayo de 2023, en segunda visita del courier, según constan en el Acta de Notificación Bajo Puerta;

**12.** Que, ahora bien, esta Subdirección realizó observaciones al pedido de “el administrado” a través del Oficio N.º 02244-2023/SBN-DGPE-SDAPE, sin embargo, en el citado oficio se omitió consignar el plazo para que subsane las observaciones; por lo que, mediante el Oficio N.º 04800-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de junio del 2023 (en adelante “el Oficio”), se otorgó a “el administrado” el **plazo de diez (10) días hábiles, más el término de distancia (1 día hábil)**, computados a partir del día siguiente de su notificación, a fin de que subsane las observaciones contenidas en el Oficio N.º 02244-2023/SBN-DGPE-SDAPE, bajo apercibimiento de emitirse la resolución que declare inadmisibles la solicitud y la conclusión del procedimiento, de conformidad al numeral 136.2 del artículo 136º de “el Reglamento”;

**13.** Que, “el Oficio” fue remitido a la dirección de correo electrónico indicada por “el administrado” en su solicitud, sin embargo, no se obtuvo el acuse de recibo. Posteriormente, “el Oficio” se notificó por courier a la dirección consignada en la solicitud de “el administrado”, sin embargo, el courier no pudo notificar “el Oficio” debido a que “el administrado” cambió de domicilio de acuerdo a lo indicado por el vigilante del lugar. En tal sentido, mediante el Memorando N.º 03673-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de julio de 2023, esta Subdirección solicitó a la Unidad de Trámite Documentario (en adelante “UTD”) de esta Superintendencia, que efectúe la notificación vía publicación del Oficio N.º 02244-2023/SBN-DGPE-SDAPE y de “el Oficio”, conforme a lo estipulado en el numeral 20.1.3 del artículo 20<sup>2</sup> y el numeral 23.1.2. del artículo 23<sup>3</sup> del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General (en adelante “TUO de la Ley N.º 27444”). Ahora bien, con el Memorando N.º 01281-2023/SBN-GG-UTD del 31 de julio de 2023, la “UTD” comunicó a esta Subdirección que el 27 de julio de 2023 se realizó la notificación vía publicación del Oficio N.º 02244-2023/SBN-DGPE-SDAPE y de “el Oficio” en el Diario Oficial “El Peruano”, por lo que, “el administrado” fue debidamente notificado. Cabe precisar que, el plazo para la subsanación de las observaciones contenidas en “el Oficio” **venció el 15 de agosto de 2023**;

**14.** Que, en el caso en concreto, “el administrado” no subsanó las observaciones advertidas en “el Oficio” dentro del plazo otorgado conforme se advierte de la información obrante en Sistema de Gestión Documental y en el Reporte de Oficios del Sistema Integrado Documentario SID; por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en él, debiéndose, por tanto, **declarar inadmisibles la solicitud presentada** y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución. Sin perjuicio de que “el administrado” pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente;

**15.** Que, en atención a lo expuesto, se debe poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con “el ROF de la SBN”;

**16.** Que, adicionalmente, cabe indicar que se puede visualizar los documentos emitidos como parte de la evaluación del presente pedido, accediendo al módulo web “Trámite Transparente” de la SBN

<sup>2</sup> **“Artículo 20. Modalidades de notificación**

**20.1** Las notificaciones son efectuadas a través de las siguientes modalidades, según este respectivo orden de prelación:

**20.1.1** Notificación personal al administrado interesado o afectado por el acto, en su domicilio.

**20.1.2** Mediante telegrama, correo certificado, telefax; o cualquier otro medio que permita comprobar fehacientemente su acuse de recibo y quien lo recibe, siempre que el empleo de cualquiera de estos medios hubiese sido solicitado expresamente por el administrado.

**20.1.3** Por publicación en el Diario Oficial o en uno de los diarios de mayor circulación en el territorio nacional, salvo disposición distinta de la ley. Adicionalmente, la autoridad competente dispone la publicación del acto en el respectivo Portal Institucional, en caso la entidad cuente con este mecanismo”.

<sup>3</sup> **“Artículo 23.- Régimen de publicación de actos administrativos**

**23.1** La publicación procederá conforme al siguiente orden:

(...)

**23.1.2** En vía subsidiaria a otras modalidades, tratándose de actos administrativos de carácter particular cuando la ley así lo exija, o la autoridad se encuentre frente a alguna de las siguientes circunstancias evidenciables e imputables al administrado:

- Cuando resulte impracticable otra modalidad de notificación preferente por ignorarse el domicilio del administrado, pese a la indagación realizada.

- Cuando se hubiese practicado infructuosamente cualquier otra modalidad, sea porque la persona a quien deba notificarse haya desaparecido, sea equivocado el domicilio aportado por el administrado o se encuentre en el extranjero sin haber dejado representante legal, pese al requerimiento efectuado a través del Consulado respectivo.”

(<https://tramitetransparente.sbn.gob.pe/>), en el cual deberá elegirse la opción de consulta por SOLICITUD DE INGRESO o EXPEDIENTE;

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 0062-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de enero de 2024;

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por el señor **BYUNGYOUL MOON**, en virtud a los argumentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** lo resuelto a 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.

**CUARTO.- 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.**

Firmado por:  
Carlos Alfonso García Wong  
Subdirector  
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales