



RESOLUCIÓN N° 0106-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 2 de febrero del 2024

VISTO:

El Expediente N.º 477-2019/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la empresa **AMERICA MOVIL PERU S.A.C**, representado por su apoderado Arturo Goicochea de Benito, mediante la cual peticiona el **ARRENDAMIENTO DIRECTO** del área de 36,78 m², ubicada en el Cerro Pedro Pecho del Águila, distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida N° 11943984 del Registro de Predios de Lima (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^[1] (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA^[2] (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 21 de marzo del 2019 (S.I. N° 09199-2019), la empresa **AMERICA MOVIL PERU S.A.C**, representado por su apoderado Arturo Goicochea de Benito (en adelante “la administrada”), solicitó el arrendamiento directo de “el predio” en virtud del inciso 2 del artículo 94 del Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA para la transmisión celular de señal de telefonía móvil; para tal efecto, adjuntó los siguientes documentos: **i)** Copia del DNI del apoderado; **ii)** Declaración Jurada de ser apoderado de “la administrada”; **iii)** Declaración jurada de no tener impedimento de contratar con el Estado; **iv)** Memoria Descriptiva; **v)** Plano Perimétrico y de ubicación; y, **vi)** Copia simple de partida registral;
4. 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”) ^[3]. 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 arrendamiento 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;

5. 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";

6. 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. 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;

7. 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");

8. 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**;

9. 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;

10. Que, en ese sentido 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.º 00314-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de marzo del 2019, actualizado a través del Informe Preliminar N.º 0858-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de mayo del 2020, en los cuales se determinó, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** El Plano y Memoria descriptiva fue presentado en coordenadas UTM datum PSDA56; sin embargo, las coordenadas deben ser presentadas en UTM datum WGS84 (oficiales); **ii)** "el predio" forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida N.º 11943984 del Registro de Predios de Lima, en mérito a la Resolución N.º 096-2006/SBN-GO-JAR del 26 de julio de 2006, identificado con CUS N.º 40592; **iii)** Sobre "el predio" se evaluó anteriormente la S.I N.º 30435-2015 en la cual "la administrada" solicitó servidumbre en mérito a la Ley N.º 30327 la cual devino en improcedente a través de la Resolución N.º 0218-2023/SBN-DGPE-SDAPE; **iv)** la totalidad de "el predio" recae sobre concesión minera con código N.º 11025852X01; **v)** Revisado el Plano de Zonificación (ordenanza N.º 620-MML) de la Cuenca Baja de Lurín (Sector faltante) área normativa IV se determinó que "el predio" se ubica en uso de suelo que corresponde a la Zonificación PTE; **vi)** **"el predio" recae totalmente sobre el Ecosistema Frágil de Loma de Lúcumo, registrado bajo Resolución Ministerial N.º 0274-2013-MINAGRI** del 01 de agosto del 2013; y, **vii)** de la revisión de las imágenes satelitales del Google Earth del 28 de diciembre del 2018 se visualiza ocupación de "el predio";

11. Que, de acuerdo a lo señalado en el numeral vi) del párrafo precedente, se debe tener presente que los Ecosistemas Frágiles comprenden, entre otros, desiertos, tierras semiáridas, montañas, pantanos, páramos, jalcas, bofedales, bahías, islas pequeñas, humedales, lagunas alto andinas, lomas costeras, bosques de neblina y bosques relicto, siendo que, las autoridades públicas, en el ejercicio de sus funciones, adoptan medidas de protección de acuerdo a lo señalado en el numeral 99.1 y 99.2 del artículo 99⁴ de la Ley N.º 28611 "Ley General del Ambiente", además, los ecosistemas frágiles cuentan con una diversidad biológica sobre las cuales el Estado se encuentra obligado a promover su conservación, así como de las áreas naturales protegidas, tal como se señala en el artículo 68º de la Constitución Política del Perú;

12. Que, en atención a ello, mediante Oficio N.º 02599-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de julio del 2020 se solicitó al Director Ejecutivo del Servicio Nacional Forestal y de Fauna Silvestre (en adelante el “SERFOR”) informe si sobre “el predio”: **i)** existe alguna restricción para realizar actos de administración sobre un predio estatal que forma parte del ecosistema frágil; **ii)** Cuáles son las actividades que se pueden realizar en el ecosistema frágil; y, **iii)** pronunciarse respecto a si la implementación de una estación de transmisión celular de señal telefónica móvil, está permitido sobre el ecosistema frágil denominado “Lomas de Lúcumo”;

13. Que, como respuesta a las consultas realizadas, mediante Oficio N.º D00056-2020-MINAGRI-SERFOR-DGIOFFS del 30 de julio del 2020 (S.I Nros. 11203 y 11212-2020), el “SERFOR” trasladó el Informe Técnico N.º 00008-2020-MINAGRI-SERFOR-DGIOFFS-DIV del 29 de julio del 2020, donde se detallan las consideraciones a seguir para cualquier actividad o proyecto futuro en el ámbito de Ecosistemas Frágiles, de acuerdo a las “Condiciones para el uso de los recursos forestales y de fauna silvestre en los ecosistemas incluidos en la lista sectorial de ecosistemas frágiles” aprobado mediante Resolución de Dirección Ejecutiva N.º 253-2018-MINAGRI-SERFOR-DE;

14. Que, el Informe Técnico N.º 00008-2020-MINAGRI-SERFOR-DGIOFFS-DIV del 29 de julio de 2020 concluyó entre otros puntos lo siguiente: (...) 3.3. *El desarrollo de cualquier actividad en los Ecosistemas Frágiles no debe alterar la cobertura vegetal natural a tal grado que no sea posible su recuperación naturalmente, no debe comprometer la condición actual de existencia o viabilidad de la población de especies categorizadas como amenazadas o reconocidas como endémicas en el país y no debe comprometer la condición actual del potencial del ecosistema para la provisión de servicios ecosistémicos;* 3.4. *Cualquier acto de administración sobre predio estatal en ámbito de ecosistema frágil deberá considerar necesariamente que cualquier actividad o proyecto futuro que se realice en ese predio no va a transgredir las consideraciones establecidas “Condiciones para el uso de los recursos forestales y de fauna silvestre en los ecosistemas incluidos en la lista sectorial de ecosistemas frágiles” (...);*

15. Que, no obstante, es necesario señalar que el día 13 de agosto del 2020, se promulgó el Decreto Supremo N.º 007-2020-MINAGRI que aprueba el “Protocolo de actuación Interinstitucional para Gestionar y Proteger los Ecosistemas Incluidos en la Lista Sectorial de Ecosistemas frágiles” (en adelante “el protocolo”) el cual establece dentro de su procedimiento distintas acciones que deben realizar las entidades públicas como el MIDAGRI^[5], SERFOR, SBN^[6], Gobiernos Regionales, Gobiernos Locales y la PNP^[7];

16. Que, el numeral 10 de “el protocolo” señala que tratándose de Ecosistemas Frágiles reconocidos en el año 2013 (como en el presente caso) el SERFOR actualiza la información bajo formato ficha técnica de estado de conservación remitiéndola a esta Superintendencia y al Gobierno Regional, en un plazo no mayor de noventa (90) días hábiles desde la publicación de “el protocolo”; asimismo, esta Superintendencia y el Gobierno Regional, de acuerdo a sus competencias proceden con el saneamiento físico legal de las áreas no inscritas de acuerdo con lo previsto en los numerales 3 y 4 de “el protocolo”;

17. Que, en esa línea, el numeral 3 de “el protocolo” desarrolla lo concerniente a el procedimiento de identificación y saneamiento físico legal del Ecosistema Frágil, el cual establece que (...) *inmatriculado el predio a favor del Estado en el Registro de Predios, en caso la entidad titular sea la SBN, esta debe notificar al Gobierno Regional de la jurisdicción respectiva, a fin que presente la solicitud del acto de disposición o administración según corresponda (...); asimismo, el numeral 4 de “el protocolo” establece que: (...) b) **En caso de que el Ecosistema Frágil comprenda un predio estatal que no se encuentre bajo competencia del Gobierno Regional, dicho gobierno solicita el acto de disposición o administración que corresponda, en el marco de las normas del Sistema Nacional de Bienes Estatales a la entidad competente, en cuyo procedimiento puede solicitar además la entrega provisional del área (...)** (resaltado nuestro);*

18. Que, de lo desarrollado hasta aquí, se advierte que los Gobiernos Regionales asumen competencia respecto a los Ecosistemas frágiles, inclusive cuando el predio sea encontrado inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia; por lo que, corresponde poner en autos al Gobierno Regional de Lima, sobre el área referida al Ecosistema Frágil de la Loma de Lúcumo; para que, en el marco de sus funciones puede desarrollar y ejecutar “el protocolo”;

19. Que, por su parte, el numeral 137.6 del artículo 137º de “el Reglamento” señala que: *“En el caso que se verifique que el predio no es de propiedad del Estado o de la respectiva entidad, no es de libre disponibilidad, de acuerdo al acto solicitado o a la naturaleza del predio, o presente alguna restricción que impida continuar con el trámite, se emite la resolución que declara la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento”* (resaltado nuestro);

20. Que, en ese sentido, de acuerdo a lo señalado en el diecisieteavo y dieciochoavo considerando de la presente Resolución, se tiene que **esta Superintendencia no es la competente para otorgar derechos sobre “el predio”**, en la medida que el mismo se encuentra superpuesto totalmente **con el Ecosistema frágil Loma de Lúcumo**;

21. Que, en consecuencia, corresponde declarar improcedente el pedido de “la 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;

22. Que, en atención a lo expuesto, se debe poner en conocimiento al Gobierno Regional de Lima, para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el “ROF de la SBN”;

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 0130-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 02 de febrero del 2024;

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la empresa **AMERICA MOVIL PERU S.A.C**, representado por su apoderado Arturo Goicochea de Benito, en virtud a los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto al Gobierno Regional de Lima, lo desarrollado en la presente Resolución, 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), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

Firmado por:
Carlos Alfonso García Wong
Subdirector
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal

[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:

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

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

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

iv) 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. (...)