



RESOLUCIÓN N° 0151-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 15 de febrero del 2024

VISTO:

El Expediente N° 120-2024/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por el señor **ALFREDO MIGUEL RAMIREZ TERRONES**, mediante la cual peticona el **ARRENDAMIENTO DIRECTO** del predio de 139,50 m², ubicado en el Jirón León Velarde N.° 477 del distrito de Lince, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N.° 40627057 del Registro de Predios de Lima, identificado con CUS N.° 37177 (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 18 de enero de 2024 (S.I. N° 01381-2024) a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, el señor Alfredo Miguel Ramírez Terrones (en adelante “el administrado”) solicitó el arrendamiento directo de “el predio” por la causal prevista en el inciso 2 del artículo 94 del Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA (en adelante “Reglamento derogado”)¹; para tal efecto, adjuntó los siguientes documentos: **i)** Copia del DNI y **ii)** Declaración jurada de no tener impedimento de contratar con el Estado;
4. Que, si bien “el administrado” solicita arrendamiento en el marco del “Reglamento derogado”, corresponde tramitar su pedido de **arrendamiento** según lo 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”);

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.° 00191-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de enero de 2024, en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** “el predio” se encuentra inscrito en la partida N.° 40627057 del Registro de Predios de Lima, identificado con CUS N.° 37177; y, **ii)** “el predio” corresponde a un inmueble bajo el régimen de propiedad horizontal;

9. Que, revisada la partida registral N.° 40627057 del Registro de Predios de Lima, se tiene que: **a)** “el predio” fue incorporado al dominio del Estado representado por la Comisión Nacional de Bienes Incautados – CONABI, en mérito a una incautación de bienes por el delito de tráfico ilícito de drogas en agravio contra el Estado (asiento C0001 y 0003); **b)** la CONABI otorga la venta del predio a favor de Cristian Guillermo Angeludis Tomassini (asiento C0004); y, **c)** se visualizan una serie de actos (transferencias de titularidad y anotación de cargas) realizadas por particulares respecto de “el predio”;

10. Que, de acuerdo a lo advertido en el Informe Preliminar N.° 00191-2024/SBN-DGPE-SDAPE, “el predio” recae sobre el predio inscrito a favor de terceros en la partida N° 40627057 del Registro de Predios de Lima; por lo que, siendo que “el predio” es de propiedad de terceros, esta Superintendencia no tiene competencia sobre el mismo;

11. 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.° 011-2024/SBN-GG del 05 de enero de 2024 y el Informe Técnico Legal N.° 0169-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de febrero de 2024;

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por el señor **ALFREDO MIGUEL RAMIREZ TERRONES**, 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), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

Firmado por
PAULO CÉSAR FERNÁNDEZ RUIZ
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal (e)
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

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