

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0323-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 15 de marzo del 2024

VISTO:

El Expediente N° 135-2024/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la empresa **KALLPA CLUB S.A.C.**, representada por su gerente general Víctor Sandro Muñoz Llanos, mediante la cual peticiona el **ARRENDAMIENTO DIRECTO** del área de 1 205,09 m², ubicada en la intersección de la Avenida Pedro Miotta con la Av. Panamericana Sur, en el distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima (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° 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 Hoja de Trámite N.° 0017502-2024 presentado el 02 de febrero de 2024 (S.I. N° 03005-2024) a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento derivó el escrito presentado por la empresa **KALLPA CLUB S.A.C.**, (en adelante “la administrada”) representada por su gerente general Víctor Sandro Muñoz Llanos a través del cual peticiona el arrendamiento directo, respecto de “el predio”, con la finalidad de utilizarlo como estacionamiento. Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** Copia de DNI; **ii)** Certificado de Vigencia de Poder; **iii)** Partida N.° 11298934 del Registro de Predios de Lima; **iv)** Certificado de Búsqueda Catastral con publicidad N.° 1189552 del 07 de marzo del 2023; **v)** Licencia de Funcionamiento y Resolución de Funcionamiento de local de “la administrada”; **vi)** consulta RUC; **vii)** Memoria Descriptiva; **viii)** Plano de ubicación y localización (lámina U-01); y, **ix)** Plano Perimétrico (lámina P-01);

4. Que, “la administrada” solicita el arrendamiento directo sin indicar la causal a la que se acoge, señalando que lo piensa destinar a estacionamiento, por lo que, 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. 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° 00398-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de febrero de 2024, en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** de acuerdo al JMAP/Geocatastro y Base Única Registral, “el predio” no se encontraría inscrito; **ii)** En la búsqueda catastral con reporte N.° 00129-2024/SBN-DGPE-SDAPE se señala que no se ha identificado ningún predio estatal registrado en el SINABIP; asimismo, de la información contenida en el Certificado de Búsqueda Catastral N.° 1189552 del 07 de marzo de 2023 emitido por los Registros Públicos y remitido por “la administrada”, se indica que sobre el ámbito en consulta no se pueden verificar la existencia o no de predios inscritos; y, **iii)** de la revisión de las imágenes satelitales del Google Earth del 29 de abril del 2023, se tiene que el predio se encuentra sobre área urbana, presenta cerco perimétrico que encierra un área mayor.

9. Que, de lo advertido en el Informe Preliminar N° 00398-2024/SBN-DGPE-SDAPE tenemos que “el predio” no cuenta con antecedentes registrales, en atención a ello, se debe tener presente que el numeral 76.1 del artículo 76° de “el Reglamento” establece lo siguiente:

“Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición

*76.1 **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.** (resaltado nuestro)*

(...)

10. Que, asimismo, concordante con ello tenemos que el numeral 102.1 del artículo 102° de “el Reglamento” dispone que: *“El procedimiento de primera inscripción de dominio de los predios del Estado es de oficio y se efectúa de manera independiente a cualquier otro procedimiento de administración o disposición de los predios estatales”;*

11. Que, en ese sentido, el numeral 137.6 del artículo 137° 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”;*

12. 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;

13. Que, en atención a lo expuesto, toda vez que se ha identificado que “el predio” está parcialmente ocupado 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”;

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, la Resolución N° 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N° 0363-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de marzo del 2024;

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la empresa **KALLPA CLUB S.A.C**, representada por su gerente general Víctor Sandro Muñoz Llanos, en virtud a los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que procedan 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
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales