

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0485-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 16 de mayo del 2024

VISTO:

El Expediente N.º 1455-2022/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la empresa **ENTEL PERÚ S.A.** representada por su entonces apoderada Jeanette Hidalgo Meléndez, mediante la cual peticona el **ARRENDAMIENTO DIRECTO** de un área de 203,21 m², ubicada en el Cerro Cruz de Portillo, carretera Panamericana Sur km 1116.80, distrito de Moquegua, provincia de Mariscal Nieto y departamento de Moquegua, inscrito en la partida N° P11041728 del Registro de Predios de Moquegua de la Zona Registral N° XIII - Sede Tacna (en adelante “el predio”).

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, 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, de conformidad con lo establecido en los artículos 49 y 50 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia (en adelante “el ROF de la SBN”) aprobado a través de la Resolución N° 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA;
3. Que, mediante escrito s/n presentado el 14 de diciembre de 2022 (S.I. N.º 33646-2022), a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, la empresa **ENTEL PERÚ S.A.** (en adelante “la administrada”), a través de su entonces apoderada Jeanette Hidalgo Meléndez, solicitó el arrendamiento directo de “el predio”, en virtud de la causal b) del artículo 176 de “el Reglamento”, con la finalidad de que mantenga instalada una infraestructura de telecomunicaciones de propiedad de Entel Perú S.A. Para tal efecto, presentó, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple del Certificado de Vigencia de Poder emitido el 29 de noviembre de 2022; **b)** copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral emitido el 22 de julio de 2022; **c)** copia simple de memoria descriptiva de diciembre de 2022; y, **d)** copia simple del plano perimétrico y ubicación P-01 de diciembre de 2022;
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: **i)** para que el predio sea destinado a la realización de un evento determinado, uso por temporal 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;

5. Que, asimismo, los requisitos y el procedimiento para el señalado acto de administración se encuentran desarrollados en los artículos 100 y 177 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”);

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. Por otro lado, respecto de los actos de administración sobre predios estatales, el numeral 137.1 del artículo 137 de “el Reglamento”^[3] 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, 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 03423-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de diciembre de 2022, en el que se determinó respecto de “el predio” lo siguiente: **i**) forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida N.º 11041728 de Registro de Predios de Moquegua de la Zona Registral N.º XIII – Sede Tacna, registrado en el SINABIP con CUS N.º 135457; y, **ii**) de acuerdo a la imágenes Google Earth del 26 de diciembre de 2018, “el predio” se encontraría ocupado, lo que se advierte también en la fotografías de “el predio” adjuntas por “la administrada”, en la cual se observa un cerco de ladrillos y una antena en su interior”;

9. Que, resulta necesario señalar que mediante Memorandum N.º 00369-2023/SBN-DGPE-SDAPE se realizaron consultas a la Dirección de Normas y Registro (en adelante “la DNR”) respecto al otorgamiento del arrendamiento directo bajo la causal b) del artículo 176º de “el Reglamento”, lo que se puso a conocimiento de “la administrada” mediante Oficio N.º 01290-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de febrero del 2023, el cual fue depositado su casilla; respecto a ello, es menester señalar que mediante Memorandum N.º 01346-2023/SBN-GG-UTD del 08 de agosto del 2023, la Unidad de Trámite Documentario de esta SBN precisó “que la remisión de la documentación hasta el 04 de agosto del 2023 se rige como válida según lo dispuesto en el D.S. N.º 004-2021-VIVIENDA”, es decir que “la notificación se entiende válidamente efectuada con el depósito del documento en la casilla electrónica asignada al usuario o a la usuaria” (Artículo 10 del D.S. N.º 004-2021-VIVIENDA); por tanto, dicho Oficio se tiene por notificado;

10. Que, las consultas precedentemente señaladas fueron atendidas por “la DNR” con Memorando N.º 0069-2023/SBN-DNR, a través del cual trasladó el Informe N.º 0067-2023/SBN-DNR-SDNC, el mismo que fue aclarado con Memorando N.º 00246-2023/SBN-DNR-SDNC;

11. Que, habiéndose resuelto las consultas formuladas respecto a la aplicación de la causal b) del artículo 176 de “el Reglamento”, esta Subdirección emitió el Oficio N.º 00423-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de enero del 2024 (en adelante, “el Oficio”), en el que solicitó a “la administrada”, entre otros, lo siguiente: **i**) presentar solicitud la cual contenga 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**) sustentar su petitorio en otra causal, dado que, de acuerdo a lo señalado en el Memorando N.º 0069-2023/SBN-DNR no es factible aplicar la causal b) del artículo 176º de “el Reglamento” si se está en posesión de “el predio”; **iii**) de enmarcar su solicitud en la causal c) del artículo 176 del referido marco legal (posesión)^[4], deberá adjuntar los requisitos establecidos para la constitución de derecho de usufructo, conforme lo prescribe el literal 177.3^[5] del artículo 177 de “el Reglamento” (...). Para tal efecto se otorgó el plazo de diez (10) días, contabilizados a partir del día siguiente de su notificación, para subsanar las observaciones de acuerdo al numeral 136.2^[6] del artículo 136 de “el Reglamento”; bajo apercibimiento de declarar inadmisibles su solicitud.

12. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue remitido al correo electrónico de “la administrada” el 21 de febrero del 2024, obteniendo acuse de recibido el día 26 de febrero del mismo año, tal y como consta el cargo de correspondencia N.º 02732-2024/SBN-GG-UTD; por lo que, de conformidad con el numeral 20.4^[7] del artículo 20 del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la LPAG”), se le tiene por bien notificado; asimismo, el plazo para la subsanación de las observaciones

contenidas en “el Oficio” vencía el 12 de marzo del 2024;

13. Que, en el caso en concreto, “la administrada” no presentó lo requerido dentro del plazo establecido; razón por la cual, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose, por tanto, **declarar inadmisibles las solicitudes presentadas** y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución. **Sin perjuicio de que “la administrada” pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente;**

14. Que, de acuerdo a lo expuesto, corresponde informar a la Subdirección de Supervisión respecto a la ocupación de “el predio”, con la finalidad que evalúe realizar las acciones de su competencia;

15. Que, finalmente, se deja constancia de que se puede visualizar los documentos emitidos como parte de la evaluación del presente pedido, accediendo al módulo web “Trámite Transparente” de la SBN (<https://tramitetransparente.sbn.gob.pe/>);

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 035-2024/SBN-GG del 10 de abril del 2024 y el Informe Técnico Legal N.º 559-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de mayo del 2024;

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **ARRENDAMIENTO DIRECTO** presentada por la empresa **ENTEL PERÚ S.A.**, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Comunicar a la Subdirección de Supervisión para que evalúe las acciones de su competencia.

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:
Paulo César Fernández Ruiz
Subdirector (e)
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] **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 del 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. (...)

[4] **Artículo 169.- Requisitos para la constitución directa del derecho de usufructo**

169.1 La solicitud para la constitución directa del derecho de usufructo se formula de acuerdo a los requisitos comunes establecidos en el artículo 100 del Reglamento, referido a los actos de administración y disposición.

169.2 Adicionalmente, según corresponda, se adjuntan los requisitos siguientes:

1. El Expediente del proyecto, cuando se requiera para la ejecución de un proyecto de inversión. Si la solicitante es una entidad, puede presentar el plan conceptual del proyecto.
2. Cuando la solicitud se sustente en las causales contempladas en los incisos 1 y 2 del artículo precedente, además se adjunta el informe de la autoridad sectorial competente que califique al proyecto de inversión como tal, y que se pronuncie sobre el tiempo que se requiere para la ejecución del proyecto y el área de terreno necesaria.
3. Cuando se sustenta en la posesión del predio por un plazo mayor a (02) años, se adjunta copia simple de cualquiera de los documentos siguientes:
 - a) Declaración Jurada del Impuesto Predial y de los recibos de pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio.
 - b) La escritura pública o documento privado con certificación de firma en el que conste la transferencia de la posesión del predio en su favor.
 - c) La inspección judicial del predio realizada en proceso de prueba anticipada.
 - d) Cualquier otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio.
 - e) 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.

[5] 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.

[6] **Artículo 136.- Evaluación formal de la solicitud**

(...)

136.2 Cuando la entidad efectúa observaciones a la solicitud, 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.

[7] **Artículo 20.- Modalidades de notificación**

(...)

20.4 (...)

La notificación dirigida a la dirección de correo electrónico señalada por el administrado se entiende válidamente efectuada cuando la entidad reciba la respuesta de recepción de la dirección electrónica señalada por el administrado o esta sea generada en forma automática por una plataforma tecnológica o sistema informático que garantice que la notificación ha sido efectuada. La notificación surte efectos el día que conste haber sido recibida, conforme lo previsto en el numeral 2 del artículo 25.(...).