

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0491-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 20 de mayo del 2024

VISTO:

El Expediente N.° 016-2024/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por **SABINO DONATO PATRICIO OBREGÓN**, mediante la cual peticona el **ARRENDAMIENTO DIRECTO** del área de 2 499,99 m², que forma parte de un predio de mayor extensión ubicado en el Sector Tres Piedras Km 299, en el distrito y provincia de Huarney, departamento de Ancash, inscrito en la partida N.° 11026365 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N.° VII – Sede Huaraz, con CUS N.° 92731 (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[1] (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N.° 008-2021-VIVIENDA[2] (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;
3. Que, mediante documento s/n presentado el 14 de diciembre del 2023 a través de la mesa de partes presencial de esta Superintendencia (S.I. N.° 34457-2023), el señor Sabino Donato Patricio Obregón (en adelante “el administrado”), solicitó el arrendamiento de un área de 2 500,00 m², que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el Sector Tres Piedras Km 299, en el distrito y provincia de Huarney, departamento de Ancash, inscrito en la partida N.° 11026365 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N.° VII – Sede Huaraz; con el fin de desarrollar de manera temporal un taller mecánico, arenado y pintura automotriz. Para tal efecto, adjuntó los siguientes documentos: **i)** copia de DNI; **ii)** Anexo N.° 2: Declaración jurada de no tener impedimento para contratar con el Estado Peruano; **iii)** Memoria Descriptiva; **iv)** Plano Perimétrico y Ubicación (Lámina PPU-01); y, **v)** Idea de proyecto “Taller de mecánica, arenado y pintura automotriz”;
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 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;

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.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”). Al respecto, es preciso indicar que, el numeral 3 del artículo 177 de “el Reglamento” señala que los requisitos establecidos para la constitución del derecho de usufructo se aplican de manera supletoria en cuanto correspondan al procedimiento de arrendamiento directo**[3]**;

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” 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.º 00029-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de enero del 2023, en el que se determinó lo siguiente: **i)** No existe congruencia o coincidencia entre el área solicitada (2 500,00 m²) y el área graficada según la documentación técnica presentada por “el administrado” (2 499,99 m²). En el informe se evaluó el polígono graficado a partir de las coordenadas consignadas en los documentos técnicos, es decir, el área de 2 499,99 m²; **ii)** “el predio” forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la SBN, en la partida N.º 11026365 del Registro de Predios de la O.R. de Casma; **iii)** sobre el predio de mayor extensión inscrito en la partida N.º 11026365 recae una afectación en uso a favor de la Autoridad para la Reconstrucción con Cambios; sin embargo, se verificó que dicha afectación no recae sobre el área solicitada por “el administrado”; **iii)** acorde al visor GEOCATMIN, recae totalmente sobre el derecho minero de código 010070406; **iv)** de la base gráfica de OSINERGMIN, se advierte que recae parcialmente sobre la Línea de media tensión de la empresa Hidrandina; **v)** recae sobre un proceso judicial de prescripción adquisitiva (Legajo N.º 087-2021), cuyo estado es no concluido; y, **vi)** de acuerdo a las imágenes del Google Earth del 29/07/2020 sobre “el predio” no recaen ocupaciones;

9. Que, mediante el Oficio N.º 00610-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 01 de febrero del 2024 (en adelante “el Oficio”), se solicitó a “el administrado” cumplir con presentar los requisitos establecidos en los artículos 100 y 176 de “el Reglamento”. Respecto a los requisitos comunes, se requirió que indique la finalidad específica para la cual solicita el arrendamiento y el plazo del mismo; asimismo, deberá adjuntar la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado con fecha de expedición, toda vez que el presentado no tiene fecha. Por su parte, respecto a los requisitos específicos, el pedido de arrendamiento puede enmarcarse dentro de las causales b) y c) del artículo 176º de “el Reglamento”, por lo que se solicita lo siguiente: **i)** Para la **causal b)** de “evento determinado, uso por temporada o estación del año, por fechas específicas o por cualquier otra actividad”, el solicitante deberá precisar en su escrito el uso o la finalidad al que se destinará “el predio”. No podrá acogerse a esta causal si es que “el predio” está ocupado por el solicitante; **ii)** Para la causal c) de posesión por un plazo mayor a dos (02) años, el solicitante deberá adjuntar 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; y, **d)** cualquier otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio. Para tal efecto, se otorgó el **plazo de diez (10) días hábiles**, computados a partir del día siguiente de su notificación, para presentar lo requerido, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud y la conclusión del procedimiento, de conformidad con el numeral 136.2 del artículo 136**[4]** de “el Reglamento”;

10. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue depositado el 01 de febrero del 2024 en la casilla electrónica [5] asignada a “el administrado”, identificado con documento 321217410, conforme obra en la constancia de notificación electrónica generada. Al respecto, “el administrado” emitió el acuse de recibo de “el Oficio” el 15 de febrero del 2024, por lo que, se le tiene por bien notificado, de acuerdo a lo señalado en los numerales 5.6 y 5.7 del artículo 5 de la Ley N.º 31736[6], Ley que regula la notificación administrativa mediante casilla electrónica. Asimismo, el plazo para la subsanación de las observaciones contenidas en “el Oficio” venció **el 29 de febrero del 2024**;

11. Que, mediante documento s/n presentado el 14 de marzo del 2024 a través de la mesa de partes presencial de esta Superintendencia (S.I. N.º 06800-2024), “el administrado” señala que solicita el arrendamiento de “el predio” por la causal b) de “evento determinado, uso por temporada o estación del año, por fechas específicas o por cualquier otra actividad”, con el fin de desarrollar un taller de arenado a los metales con óxido y pintado, por el plazo de 2 años con la posibilidad de renovar posteriormente. Para tal efecto, presentó lo siguiente: **i) Anexo N° 2: Declaración jurada de no tener impedimento para contratar con el Estado Peruano; ii) Memoria Descriptiva; iii) Plano Perimétrico y Ubicación (Lámina PPU-01); y, iv) Idea de proyecto “Taller de mecánica, arenado y pintura automotriz”**. Sin embargo, se deja constancia que “el administrado” presentó su documento de respuesta (S.I. N.º 06800-2024) fuera del plazo otorgado en “el Oficio”; por lo cual, no corresponde realizar la calificación formal del mismo.

12. Que, por lo tanto, “el administrado” no presentó lo requerido dentro del plazo otorgado en “el Oficio”; razón por la cual, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en el mismo, 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 “el administrado” pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente;**

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, la Resolución N.º 0043-2024/SBN-GG del 17 de mayo del 2024 y el Informe Técnico Legal N.º 0563-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de mayo del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **ARRENDAMIENTO DIRECTO** presentada por **SABINO DONATO PATRICIO OBREGÓN**, 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:
Fernando Javier Luyo Zegarra
Subdirector (e)
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal

[1] Publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio del 2019.

[2] Publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 11 de abril del 2021.

[3] 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".

[4] 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".

[5] El numeral 4.1 del artículo 4 del Decreto Supremo N.º 004-2021-VIVIENDA "Decreto Supremo que dispone la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y aprueba su Reglamento", define a la "casilla electrónica" de la siguiente manera:

"4.1 Casilla electrónica: Es el buzón electrónico asignado al administrado o administrada, creado en el Sistema Informático de Notificación Electrónica de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, para la tramitación confiable y segura de notificaciones y acuse de recibo; el cual se constituye en un domicilio digital en el marco de lo establecido en el artículo 22 del Decreto Legislativo N.º 1412, que aprueba la Ley de Gobierno Digital"

[6] Ley N.º 31736 –

"Artículo 5.- Procedimientos de validez y eficacia de la notificación mediante casilla electrónica

(...)

5.6. El procedimiento de notificación mediante casilla electrónica se inicia con el depósito del acto administrativo o actuación administrativa en la casilla electrónica del administrado por parte de la entidad de la administración pública lo que, automáticamente, genera la constancia de notificación electrónica y el acuse de recibo que contendrá la confirmación de recepción de la notificación por parte del administrado; asimismo, se envía la comunicación al correo electrónico y al teléfono celular del administrado con los datos de la notificación válidamente efectuada. El administrado debe efectuar la confirmación de la recepción mediante el acuse de recibo durante los cinco primeros días hábiles siguientes a la notificación válidamente efectuada.

5.7. La notificación realizada vía casilla electrónica se entiende válidamente efectuada siempre y cuando se haya observado el procedimiento establecido en el párrafo 5.6 (...).