

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0509-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 29 de mayo del 2024

VISTO:

El Expediente N.º 086-2023/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada la empresa **ENTEL PERÚ S.A.** representada por su entonces apoderada Jeanette Hidalgo Meléndez, mediante la cual peticiona el **ARRENDAMIENTO DIRECTO** de un área de 182,04 m², ubicado a la altura del Km. 160 Panamericana Norte, distrito de Vegueta, provincia de Huaura y departamento de Lima (en adelante “el predio”) inscrito en la Partida N.º 50024311 del Registro de Predios de Huacho, identificado con CUS N.º 39569; 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, 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 presentado el 24 de enero del 2023 (S.I N.º 01668-2023), la empresa **ENTEL PERU S.A** debidamente representada por su entonces apoderada Jeanette Hidalgo Meléndez (en adelante “la administrada”), solicitó el arrendamiento directo de “el predio”, invocando literal b) del artículo 176° de “el Reglamento”. Para tal efecto adjuntó, entre otros, lo siguiente: **i)** copia de DNI; **ii)** declaración jurada de no tener impedimento legal para adquirir derechos reales; **iii)** certificado de vigencia de poder del 25 de noviembre del 2022; **iv)** plano de ubicación y perimétrico; **v)** Memoria descriptiva; **vi)** copia de partida N.º 50024311 del Registro de Predios de Lima; **vii)** Certificado de Búsqueda Catastral, publicidad N° 2022-4544272; **viii)** Informe Técnico N° 018204-2022-Z.R. N.º IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT emitido por SUNARP; **ix)** plano de Planta General (Lamina A01); **x)** plano de Corte General; y, **xi)** reporte fotográfico de “el predio”.

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 directo³.

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, 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 00260-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de enero del 2023, en el que se determinó, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i)** de la revisión de las bases gráficas con las que cuenta esta Superintendencia se tiene que: **a)** 140,60 m² (equivalente al 77,23% de “el predio”) forma parte del predio de mayor extensión, inscrito a favor del Estado en la Partida N.º 50024311 del Registro de Predios de Huacho, identificado con CUS N.º 39569; **b)** 41,44 m² (equivalente al 22,76% de “el predio”) forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Municipalidad Provincial de Huaura en la partida N.º 50223862 del Registro de Predios de Huacho, identificado con CUS N.º 137394;
- ii)** sin embargo, de la revisión del Certificado de Búsqueda Catastral se advierte que la totalidad de “el predio” recae sobre la partida N.º 50024311, además de hace referencia a la partida N.º 40006838 del Registro de Predios de Huacho, la misma que no es posible identificar con información obrante en esta Superintendencia; por lo que no, se pudo descartar la duplicidad con la misma;

iii) de la revisión de la base de portafolio de predios estatales, se advierte que “el predio” en encuentra dentro de un ámbito de mayor extensión registrado con número de portafolio 308-2021 (partida N° 50024311); el cual aparentemente se encontraría superpuesta con la partida N.° 40006838 del Registro de Predios de Huacho; **iv)** revisadas las imágenes satelitales de Google Earth del 26 de octubre del 2021, se advierte que “el predio” se encuentra ocupado totalmente por antena de telecomunicaciones; además del historial de imágenes se tiene que la antena que ocupa “el predio” es anterior al diciembre del 2002;

v) de la revisión del SINABIP, se encontró la Ficha Técnica N.° 0622-2017/SBN-DGPE-SDS en la cual se aprecia que “1. Debido a que no se encontró personal alguno que nos indique el nombre o empresa ocupante se codifico la “antena a7”; 2. La “antena A7” es una estructura metálica que presenta un cerco perimétrico de material noble con columnas de concreto, cuenta con un portón metálico, como único ingreso, sobre el muro se encuentra un cerco de alambrado con púas (...)”.

9. Que, resulta necesario señalar que mediante Memorándum N.° 00369-2023/SBN-DGPE-SDAPE se realizaron consultas a la Dirección de Normas y Registro (DNR) respecto al otorgamiento del arrendamiento directo bajo la causal b) del artículo 176° de “el Reglamento”, lo que se puso a conocimiento de “la administrada” mediante Oficio N.° 01301-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de febrero del 2023 el cual fue depositado a la casilla electrónica de “la administrada”, respecto a ello, es menester señalar que mediante Memorándum N.° 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.° 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.° 004-2021-VIVIENDA); por tanto, dicho Oficio se tiene por notificado.

10. Que, dichas consultas fueron atendidas por la DNR con Memorándum N° 0069-2023/SBN-DNR a través del cual trasladó el Informe N° 0067-2023/SBN-DNR-SDNC, el mismo que fue aclarado con Memorándum N° 00246-2023/SBN-DNR-SDNC.

11. Que, teniendo en cuenta la superposición de partidas advertida en el Informe N.° 00258-2023/SBN-DGPE-SDAPE, mediante Memorándum N.° 00646-2024/SBN-DGPE-SDAPE, se realizaron consultas a “la DNR”, a fin que emita opinión respecto a la aplicación del numeral 95.3 del artículo 95 de “el Reglamento”. Consulta que fue atendida a través del Memorándum N.° 0094-2024/SBN-DNR del 21 de marzo del 2024.

12. Que, bajo dicho contexto, esta Subdirección realizó la evaluación legal de la solicitud de arrendamiento directo, emitiéndose el informe Preliminar N.° 0689-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de marzo del 2024, en el que se determinó:

- i)** Esta Superintendencia sólo resulta competente para evaluar la solicitud de arrendamiento directo respecto del área de 140,60 m² (77.23%), la cual se encuentra inscrita a favor del Estado, en la partida N.° 50024311 del Registro de Predios de Huacho, además,
- ii)** De acuerdo con el Certificado de Búsqueda Catastral N.° 2022-4544272 del 27 de julio del 2022, se advirtió una aparente superposición de partidas, entre “el predio” inscrito en la partida N.° 50024311 y el predio de terceros inscrito en la partida N.° 40006838; señalando en dicho certificado que no se puede determinar indubitadamente el área superpuesta, motivo por el cual, este despacho mediante Memorándum N.° 00646-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de febrero de 2024 realizó la consulta a la Dirección de Normas y Registro, a fin de determinar si corresponde continuar con la calificación de la solicitud, siendo que, dicha dirección a través de Memorándum N.° 0094-2024/SBN-DNR del 20 de marzo de 2024 emitió respuesta, indicando entre otros puntos, que el procedimiento no debe verse obstaculizado cuando no se pueda determinar fehacientemente la duplicidad registral, siempre que el administrado tome conocimiento y presente su conformidad de continuar con el procedimiento, teniendo en cuenta que en un eventual levantamiento catastral la partida registral de “el predio” podría verse cerrada.
- iii)** “El predio” es un bien de dominio privado del Estado, el cual puede ser objeto de actos de administración;

iv) La vigencia de poder fue emitida en el año 2022, se procedió a revisar la partida N.º 00661651 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, advirtiéndose que en el asiento C00102 obra inscrita la revocatoria de poder de la señora Jeanette Hidalgo Méndez; por ende, la misma no se encuentra legitimada para solicitar actos de administración en representación de la empresa ENTEL PERU S.A.

v) De acuerdo con lo informado por la DNR, los particulares pueden acogerse a las causales previstas para el arrendamiento directo de los literales b) y c) del artículo 176 de “el Reglamento”; sin embargo, los solicitantes que “se encuentren en posesión de un predio estatal **no podrán acogerse a la causal prevista en el literal b), sino que únicamente podrían acogerse a la causal prevista en el literal c), si es que su posesión sobre el predio estatal tuviese una antigüedad mayor a dos años**; en ese sentido, la causal prevista en el literal b) resulta aplicable a aquellos supuestos en que el administrado requiera el predio estatal para el inicio de sus actividades y no para regularizar posesiones preexistentes”^[4]

13. Que, considerando lo antes expuesto y de la evaluación legal realizada por esta Subdirección, mediante Oficio N.º 2139-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de marzo del 2024 (en adelante “el Oficio”), se solicitó a “la administrada” que, en **el plazo de diez (10) días hábiles**, computados a partir del día siguiente de su notificación bajo apercibimiento de emitirse la resolución que declare inadmisibles la solicitud y la conclusión del presente procedimiento, de conformidad al numeral 136.2^[5], artículo 136 de “el Reglamento, indicar, aclarar y adjuntar lo siguiente:

i) Expresar su conformidad de continuar con la calificación de su solicitud, respecto sólo del área de 140,60 m².

ii) señalar textualmente que ha tomado conocimiento de la aparente superposición de partidas y presentar su conformidad de continuar con el trámite de arrendamiento directo.

iii) Señalar que la causal invocada en su solicitud es la de posesión; asimismo, deberá cumplir con los requisitos^[6] correspondientes a dicha causal^[7], ello en la medida que su representada viene ocupando “el predio”;

iv) Presentar nueva solicitud suscrita por persona legitimada que tenga facultades de acuerdo a la partida registral de constitución; y

v) Adjuntar declaración jurada de no estar impedido de adquirir derechos reales, toda vez que la declaración presentada ha sido suscrita por persona que actualmente no tiene facultades, de conformidad con el numeral 100.6 del artículo 100º de “Reglamento”.

14. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue remitido al correo electrónico de “la administrada”, obteniendo acuse de recibido el día 01 de abril del 2024, tal y como consta el cargo de correspondencia N.º 04794-2024/SBN-GG-UTD; por lo que, de conformidad con el numeral 20.4^[8] 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 15 de abril del 2024.**

15. Que, en el caso en concreto, “la administrada” no presentó lo requerido; razón por la cual, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose, por tanto, **declarar inadmisibles la solicitud presentada** 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.

16. Que, asimismo, toda vez que sobre “el predio” existe ocupación, 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”.

17. 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 los Informes Técnico Legales Nros. 587 y 588-2024/SBN-DGPE-SDAPE ambos del 28 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 lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia 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:
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 169.- Requisitos para la constitución directa del derecho de usufructo.- (...) ii) Cuando el predio se encuentra en posesión por un plazo mayor a dos (02) años. El solicitante debe adjuntar copia simple de cualquiera de los documentos siguientes (en esta causal el plazo del arrendamiento puede ser hasta por 6 años, al término del cual se puede firmar un nuevo contrato: 1. Declaración Jurada del Impuesto Predial y de los recibos de pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio. 2. La escritura pública o documento privado con certificación de firma en el que conste la transferencia de la posesión del predio en su favor. 3. La inspección judicial del predio realizada en proceso de prueba anticipada. 4. Cualquier otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio, lo cual es concordante con la Directiva N.º DIR-00004-2022/SBN denominada "Disposiciones para el arrendamiento de predios estatales" aprobada con Resolución N.º 0004-2022/SBN.

[4] Opinión emitida por la Subdirección de Normas y Capacitación de la SBN mediante el Informe N.º 00067-2023/SBNDNR-SDNC 02 de marzo de 2023

[5] 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.

[6] 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.

[7] 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 sustente 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 poseionario 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.

[8] 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. (...)