

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0715-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 28 de agosto del 2024

VISTO:

El Expediente N.° 1473-2022/SBNSDAPE, que contiene la solicitud presentada por la empresa **ENTEL PERU S.A.**, representada por su Apoderada Jeanette Hidalgo Meléndez, mediante la cual solicita el **ARRENDAMIENTO DIRECTO** del predio de 191,00 m², que forma parte de un predio de mayor extensión ubicado al este de la Unidad del Peaje a Talara, Zona Parcela A, distrito de La Brea, provincia de Talara, departamento de Piura, inscrito en la partida N.° 11056748 del Registro de Predios de Sullana y anotado con CUS N.° 79230, 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 responsable 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 a los predios 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 “el TUO de la Ley”) y su Reglamento, aprobado por 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 la cual se aprobó 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 competente para sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los predios estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, así como para 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 el escrito s/n presentado el 15 de diciembre de 2022 a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia (S.I. N.° 33695-2022), la empresa **ENTEL PERU S.A.** representada por su Apoderada Jeanette Hidalgo Meléndez (en adelante “la administrada”) solicitó el arrendamiento directo de “el predio” por la causal prevista en el literal b) del artículo 176 de “el Reglamento” y con la finalidad de mantener instalada una infraestructura de telecomunicaciones de su propiedad. Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** plano perimétrico P-01 de julio de 2022; **ii)**

memoria descriptiva de julio de 2022; **iii**) certificado de búsqueda catastral expedido el 08 de agosto de 2022; y, **iv**) declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado;

4. Que, el procedimiento de arrendamiento de predios estatales se encuentra regulado en el Subcapítulo V del Capítulo III del Título II de “el Reglamento”; siendo que el numeral 173.2 del artículo 173 de “el Reglamento” dispone que el arrendamiento se otorga sobre predios de dominio privado y 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, el numeral 173.1 del artículo 173 de “el Reglamento” prescribe que el arrendamiento puede efectuarse por convocatoria pública o de manera directa, siendo que de acuerdo al artículo 176 de “el Reglamento”, 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; y, 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.º DIR-00004-2022/SBN denominada “Disposiciones para el arrendamiento de predios estatales”, aprobada por la Resolución N.º 0004-2022/SBN (en adelante “la Directiva”). Por otro lado, el artículo 136º de “el Reglamento” establece que la entidad evalúa la solicitud presentada y verifica si se cumplen los requisitos exigidos, de acuerdo al acto de administración que corresponda. De ser el caso, observa la solicitud, requiriendo la aclaración, ampliación o reformulación del pedido y/o la presentación de la documentación complementaria (numeral 136.1, artículo 136º de “el Reglamento”), para lo cual 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 (numeral 136.2, artículo 136º de “el Reglamento”);

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 presentada por “la administrada”, la misma que fue contrastada con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia; producto de lo cual, se emitió el Informe Preliminar N.º 03501-2022/SBN-DGPE-SDAPE, del 27 de diciembre de 2022, mediante el cual se determinó, entre otros, lo siguiente: **i**) existe congruencia entre el área solicitada y el área graficada según la documentación técnica presentada por “la administrada”; **ii**) “el predio” se encuentra dentro del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado-SBN en la partida N.º 11056748 del Registro de Predios de Sullana y registrado en el SINABIP bajo el CUS N.º 79230; **iii**) “el predio” no presenta incidencias con las diferentes bases gráficas que obra en esta Superintendencia o los Geoportales de las diferentes entidades (SICAR, SIGDA, GEOCATMIN, SERNANP, OSINERGMIN, ANA, MTC); **iv**) “el predio” recae sobre los siguientes expedientes: a) N.º 254-2020/SBNSDAPE sobre Servidumbre Ley N.º

30327 (Archivado), b) N.º 255-2013/SBNSDDI sobre Transferencia (adjudicado) y c) N.º 1513-2019/SBNSDAPE sobre Reversión (revertido); y v) según las imágenes satelitales del aplicativo de Google Earth al 25 de noviembre de 2020, “el predio” se encontraría ocupado aparentemente por una antena de telecomunicación;

9. Que, “la administrada” solicitó el arrendamiento directo de “el predio” con la finalidad de mantener instalada una infraestructura de telecomunicaciones de su propiedad (posesión); sin embargo, la causal que invocó era la prevista en el literal b) del artículo 176 de “el Reglamento” (evento determinado); por lo que, ante este supuesto, a través del Memorándum N.º 00369-2023/SBN-DGPE-SDAPE, del 27 de enero de 2023, esta Subdirección solicitó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia que por su intermedio se consulte a la Dirección de Normas y Registro respecto a que si la solicitud de “la administrada” se encontraba dentro del supuesto contemplado en el literal b) del artículo 176 de “el Reglamento”; siendo que en atención a dicha consulta, mediante el Informe N.º 00067-2023/SBN-DNR-SDNC, del 02 de marzo de 2023, aclarado con el Memorando N.º 00246-2023/SBN-DNR-SDNC, del 20 de abril de 2023, la Subdirección de Normas y Capacitación concluyó lo siguiente:

“Los administrados que se encuentren en posesión de un predio estatal no podrán acogerse a la causal de arrendamiento directo prevista en el literal b) del artículo 176 del Reglamento de la Ley N.º 29151, sino que únicamente podrían acogerse a la causal prevista en el literal c) del indicado artículo, 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.”

10. Que, de otro lado, de la evaluación realizada a la partida N.º 00661651 del Registro de Personas Jurídicas de Lima correspondiente a “la administrada”, se advirtió que en el asiento C000102 se inscribió la revocatoria de poder de Jeanette Hidalgo Meléndez; por lo que, se determinó que la citada persona no se encuentra legitimada para solicitar el presente arrendamiento en representación de “la administrada”;

11. Que, en tal contexto, mediante el Informe Preliminar N.º 01350-2024/SBN-DGPE-SDAPE, del 08 de julio de 2024, se determinó “el predio” viene siendo ocupado de manera permanente por “la administrada” y que la persona de Jeanette Hidalgo Meléndez no se encuentra legitimada para solicitar el presente acto en representación de “la administrada”; por lo que, se estableció que “la administrada” debía solicitar el arrendamiento directo invocando la causal de posesión por un plazo mayor a dos (02) años prevista en el literal c) del artículo 176 de “el Reglamento”; para lo cual, debía cumplir con adjuntar los documentos señalados en el literal i) del numeral 7.2 de “la Directiva”, que son los mismos requisitos que “el Reglamento”¹, así como que debía presentar una nueva solicitud suscrita por persona legitimada que tenga facultades de acuerdo a la partida registral de constitución; y por ende, una nueva declaración jurada de no estar impedido de adquirir derechos reales del Estado firmada por persona legitimada, toda vez que la presentada ha sido suscrita por persona que actualmente no tiene facultades, de conformidad con el numeral 6 del artículo 100 de “el Reglamento”; por lo cual, a través del Informe Preliminar N.º 01350-2024/SBN-DGPE-SDAPE, del 08 de julio de 2024, se concluyó que “el predio” es un bien de dominio privado del Estado que puede ser objeto de un derecho de administración y que “la administrada” no ha presentado todos los requisitos formales de la solicitud de arrendamiento directo;

12. Que, en atención a las conclusiones del Informe Preliminar N.º 01350-2024/SBN-DGPE-SDAPE, mediante el Oficio N.º 05810-2024/SBN-DGPE-SDAPE, del 10 de julio de 2024, esta Subdirección requirió a “la administrada” solicitar el arrendamiento directo invocando la causal de posesión por un plazo mayor a dos (02) años prevista en el literal c) del artículo 176 de “el Reglamento”; para lo cual, debe cumplir con adjuntar los documentos señalados en el literal i) del numeral 7.2 de “la Directiva”, así como para que presente una nueva solicitud suscrita por persona legitimada que tenga facultades de acuerdo a la partida registral de constitución; y por ende, una nueva declaración jurada de no estar impedido de adquirir derechos reales del Estado firmada por persona legitimada; habiéndosele otorgado para tal efecto 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

¹ El numeral 177.3 del artículo 177 del D.S. N.º 008-2021/VIVIENDA señala que, para acreditar la causal de arrendamiento son aplicables los requisitos para la constitución del derecho de usufructo, en cuanto correspondan.

presente procedimiento; siendo que conforme es de verse con el acuse de recibo de la casilla electrónica, dicho oficio fue notificado con fecha 18 de julio de 2024; por lo que, “la administrada” tenía plazo para subsanar estas observaciones hasta el día 06 de agosto de 2024;

13. Que, conforme es de verse con la revisión realizada al Sistema de Gestión Documental y al Sistema Integrado Documentario de esta Superintendencia, “la administrada” no cumplió con subsanar las observaciones formuladas dentro del plazo que se le otorgó para tal efecto; por lo que, corresponde hacer efectivo el apercibimiento consignado en el Oficio N.º 05810-2024/SBN-DGPE-SDAPE, del 10 de julio de 2024; y, en consecuencia, que esta Subdirección **declare inadmisibile la presente solicitud, dando por concluido el presente procedimiento**; debiéndose archivar una vez haya quedado firme la presente resolución. Sin perjuicio de ello, “la administrada” pueda volver a solicitar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente;

14. Que, en atención a lo expuesto, 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.º 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N.º 0814-2024/SBN-DGPE-SDAPE, del 27 de agosto de 2024;

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de arrendamiento directo presentada por la empresa **ENTEL PERU S.A.**, por las razones expuestas en la parte considerativa de 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 haya quedado firme 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
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal