

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0875-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 29 de octubre del 2024

VISTO:

El Expediente N.º 527-2024/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la empresa **AMERICA MOVIL PERU S.A.C**, debidamente representada por su gerente de administración de inmuebles Jorge Humberto Berenguel Santamaría, peticona el **ARRENDAMIENTO DIRECTO**, del predio de 67,34 m², ubicado en el distrito de Pativilca, provincia de Barranca y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la partida N.º P51001855 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Barranca, con CUS N.º 196389 (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 Estatual - 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 “ROF de la SBN”) aprobado a través de la Resolución N.º 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA.

3. Que, mediante escrito presentado el 18 de junio del 2024 (S.I N.º 16781-2024), presentado a través de la Mesa de Partes de esta Superintendencia, la empresa AMERICA MOVIL PERU S.A.C, debidamente representada por su gerente de administración de inmuebles, Sr. Jorge Humberto Berenguel Santamaría (en adelante “**la administrada**”), solicita el arrendamiento directo de “el predio”. Para tal efecto adjuntó, entre otros, **i)** copia de DNI de Jorge Humberto Berenguel Santa María; **ii)** certificado de vigencia de poder del 29 de mayo del 2024; **iii)** certificado de habilidad del Sr. Félix Eduardo Vega Cancino; **iv)** Informe Técnico Legal; **v)** copia de la partida N.º P51001855 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Barranca; **vi)** convenio de cesión en uso; **vii)** Resolución de Licencia de Edificación N.º 013-2020-SGI/MDP; **viii)** memoria descriptiva; **ix)** plano de ubicación y localización U-01; y, **x)** plano perimétrico PP-01.

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, bajo dicho contexto 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 01296-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de junio del 2024, en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** “el predio” corre inscrito en la partida N.º P51001855 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Barranca el cual no cuenta con CUS asignado; **ii)** “el predio” recae en su totalidad sobre la concesión minera “Minera Paramonga 1” con código N.º 010194413; y, **iii)** según las imágenes satelitales del Google Earth vigentes al 16 de diciembre del 2023 se tiene que “el predio” se encuentra desplazado al Suroeste respecto de su ubicación real y se encuentra en ámbito aparentemente eriaz; asimismo, estaría ocupado en su totalidad por la Empresa América Móvil S.A.C.

9. Que, mediante Memorándum N.º 03211-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de julio del 2024 se solicitó a la Subdirección de Registro y Catastro gestione la generación del CUS de “el predio”; razón por la cual, a través del Memorándum N.º 02610-2024/SBN-DNR.SDRC dicha Subdirección informó de la generación del CUS N.º 196389 correspondiente a la partida N.º P51001855 de la Oficina Registral de Barranca.

10. Que, de acuerdo a la evaluación legal realizada por este despacho se emitió el Informe Preliminar N.º 01507-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 01 de agosto del 2024 a través del cual, se concluyó lo siguiente: **i)** “el predio” constituye un bien de dominio privado del Estado y que puede ser objeto de acto de administración; **ii)** de la lectura de la solicitud se ha advertido que “la administrada” no ha consignado la causal o supuesto legal al que se acoge, además de indicar el uso o finalidad al que se destinará el predio y el plazo para el que se solicita el otorgamiento del derecho, de acuerdo con lo

establecido en el subnumeral 1) del numeral 100.1 del artículo 100 de “el Reglamento”; **iii)** “la administrada” no adjuntó declaración jurada de no estar impedido de adquirir derechos reales, de conformidad con el numeral 100.6 del artículo 100 de “Reglamento”; y, **iv)** de conformidad con lo señalado en el Informe Preliminar N.º 01296-2024/SBNDGPE-SDAPE, se advierte que “el predio” se encontraría ocupado por “la administrada”; por lo que, de acuerdo a lo señalado en el Informe N.º 0067- 2023/SBN-DNR-SDNC[4] por la Subdirección de Normas y Capacitaciones, indicó que 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 administrada” deberá acogerse a la causal c) del artículo 176 de “el Reglamento”, presentando los requisitos correspondientes. Por ende, deberá señalar de forma expresa que la causal invocada en su solicitud es la de posesión mayor a dos (02) años; presentado los requisitos correspondientes a dicha causal como son: 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.*

11. Que, considerando lo antes expuesto y de la evaluación legal realizada por esta Subdirección, mediante Oficio N.º 06458-2024/SBN-SDAPE del 01 de agosto del 2024 (en adelante “**el Oficio**”) solicitó a “la administrada” consignar y aclarar lo siguiente: **i)** indicar la causal o supuesto legal al que se acoge, además del uso o finalidad al que se destinará el predio y el plazo para el que se solicita el otorgamiento del derecho, de acuerdo con lo establecido en el subnumeral 1) del numeral 100.1 del artículo 100 de “el Reglamento”; **ii)** adjuntar declaración jurada de no estar impedido de adquirir derechos reales, de conformidad con el numeral 100.6 del artículo 100 de “Reglamento”; **iii)** en la medida que “la administrada” se encontraría en posesión de “el predio” se le indicó que debe acogerse a la causal c) del artículo 176 de “el Reglamento” (arrendamiento por casual de posesión), presentando los requisitos correspondientes a dicha causal. Para lo cual, se otorgó el plazo de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, **bajo apercibimiento de emitirse la resolución que declare inadmisibile la solicitud y la conclusión del presente procedimiento**, de conformidad al numeral 136.2 del artículo 136 de “el Reglamento”.

12. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue depositado el 30 de julio de 2024 en la casilla electrónica⁵ asignada a “la administrada”, identificada con documento 20467534026, conforme obra en la Constancia de notificación electrónica generada; asimismo, se advierte en el rubro de Casilla Electrónica del Sistema de Gestión Documental de esta Superintendencia que “la administrada” dio lectura a “el Oficio” el 01 de agosto de 2024; por lo que, de conformidad con el quinto y sexto párrafo del numeral 20.4 del artículo 20⁶ y el artículo 27 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”), así como con el numeral 5.6 del artículo 5 y la Segunda Disposición Complementaria Final de la N.º 31736⁷, se le tiene por bien notificado con fecha de 01 de agosto de 2024. En este contexto, el plazo para la subsanación de las observaciones contenidas en “el Oficio” vencía el 16 de agosto de 2024.

13. Que, mediante documento s/n presentado el 14 de agosto del 2024 (S.I N.º 22991-2024) a través de la Mesa de Partes de esta Superintendencia, “la administrada” solicitó se le otorgue la ampliación de plazo de diez (10) días hábiles con la finalidad de subsanar las observaciones contenidas en “el Oficio”.

14. Que, en atención a lo solicitado, con Oficio N.º 07151-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 02 de septiembre del 2024, este despacho otorgó excepcionalmente la ampliación de plazo de diez (10) días hábiles a partir del 16 de agosto del 2024. Siendo que, dicho oficio fue depositado en la casilla electrónica de “la administrada” el día 02 de septiembre del 2024, contando con acuse de recibido del mismo día; por lo que, de conformidad con el quinto y sexto párrafo del numeral 20.4 del artículo 20 y el artículo 27 del “TUO de la Ley N° 27444”, así como con el numeral 5.6 del artículo 5 y la Segunda Disposición Complementaria Final de la N.º 31736, se le tiene por bien notificado con fecha de 02 de septiembre de 2024; razón por la que, el plazo **para la subsanación de las observaciones contenidas en “el Oficio” vencía el 16 de septiembre de 2024.**

15. Que, revisado el Sistema de Gestión Documental y al Sistema Integrado Documentario con el que cuenta esta Superintendencia, se advirtió que “la administrada” no presentó la subsanación de las observaciones dentro del plazo otorgado; por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose, por tanto, **declarar inadmisibles las solicitudes presentadas** y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución. Sin perjuicio de ello, “la administrada” puede volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

16. Que, de acuerdo a la información contenida en la presente Resolución, corresponde informar a la Subdirección de Supervisión a fin que evalúe iniciar las acciones de su competencia.

17. Que, por otro lado, se deja constancia que mediante documento s/n presentado el 17 de septiembre del 2024 (S.I N.º 26883-2024) a través de la Mesa de Partes de esta Superintendencia, “la administrada” pretende subsanar las observaciones contenidas en “el Oficio”; sin embargo, la documentación adjuntada no ha sido materia de calificación por haber ingresado de forma extemporánea.

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 005-2022/SBN-GG del 31 de enero del 2022 y el Informe Técnico Legal N.º 1011-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de octubre del 2024;

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **ARRENDAMIENTO DIRECTO** presentada por la empresa **AMERICA MOVIL PERU S.A.C.**, 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:
Carlos Alfonso García Wong
Subdirector
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.

[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] **“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. Mediante decreto supremo del sector, previa opinión favorable de la Presidencia del Consejo de Ministros y el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, puede aprobar la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica.

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”.

[7] Ley que regula la notificación administrativa mediante casilla electrónica.