

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0924-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 25 de noviembre del 2024

VISTO:

El Expediente N.° 128-2023/SBNSDAPE, que contiene la solicitud presentada por la empresa **MAYU TELECOMUNICACIONES S.A.C.** representada por su Presidente del Directorio, Omar Alfredo Tupayachi Calderón, mediante la cual solicita el **ARRENDAMIENTO DIRECTO** del predio de 230,50 m², ubicado en el distrito de Marcona, provincia de Nasca, departamento de Ica, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida N.° 40026974 del Registro de Predios de Nasca y anotado con el CUS N.° 19534, 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 realizar el saneamiento técnico - legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor.
3. Que, el subnumeral 1 del numeral 56.1 del artículo 56 de "el Reglamento" establece 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.

4. Que, mediante el Formato de Solicitud, presentado el 30 de enero de 2023 a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia (S.I. N.º 02079-2023), la empresa **MAYU TELECOMUNICACIONES S.A.C.** representada por su apoderado, Omar Alfredo Tupayachi Calderón (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”, por el plazo de 2 años y con la finalidad de realizar la construcción de una antena. Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** plano perimétrico y ubicación P-1 de agosto de 2022; **ii)** memoria descriptiva del 11 de agosto de 2022; **iii)** Certificado de Búsqueda Catastral con Publicidad N.º 2022-6217834 del 27 de octubre de 2022; y **iv)** declaración jurada del 26 de enero de 2023.

5. 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 numeral 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.

6. 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”).

7. Que, el numeral 136.1 del artículo 136 de “el Reglamento” dispone 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; 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 del artículo 136 de “el Reglamento”).

8. Que, asimismo, de acuerdo a los numerales 137.1 y 137.6 del artículo 137 de “el Reglamento”, luego de la evaluación formal de la solicitud, se procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, la libre disponibilidad del predio en atención al acto que se solicita y el marco legal aplicable; y, en el caso que se verifique que el predio no es de propiedad del Estado o de la respectiva entidad, no es de libre disponibilidad de acuerdo al acto solicitado o a la naturaleza del predio o presente alguna restricción que impida continuar con el trámite, se emite la resolución que declara la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer lugar, que **la titularidad del predio sea estatal bajo competencia de esta Superintendencia**; en segundo lugar, **la libre disponibilidad del predio**; y, en tercer lugar, **el cumplimiento de los requisitos del procedimiento**.

10. 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 00354-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de febrero de 2023, mediante el cual se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** de la digitación e ingreso de las coordenadas del plano perimétrico presentado, se tiene un área y un perímetro concordantes con lo solicitado; **ii)** existe discrepancia de Datum, en el plano perimétrico se consigna el Datum PSAD56 y en la memoria descriptiva se consigna

el Datum WGS84; habiéndose realizado la evaluación con el Datum PSAD56; **iii)** “el predio” recae sobre el predio de mayor extensión inscrito en la partida N.° 40026974 a favor del Estado y registrado en el SINABIP con el CUS N.° 19534; **iv)** “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); **v)** “el predio” no recae sobre procedimientos administrativos concluidos ni en trámite; **vi)** “el predio” no recae sobre procesos judiciales; **vii)** según la imagen satelital del Google Earth del 04 de octubre de 2022, “el predio” se encontraría desocupado; y, **viii)** siendo que existe discrepancia de información (Datum), se recomienda solicitar aclaración a “la administrada” ya que la ubicación del área solicitada podría variar.

11. Que, a través del Memorándum N.° 01576-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de marzo de 2023, esta Subdirección solicitó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia a fin que solicite la aclaración del Informe N.° 00067-2023/SBN-DNR-SDNC del 02 de marzo de 2023, mediante el cual la Subdirección de Normas y Capacitación emitió opinión respecto a la causal de arrendamiento directo prevista en el literal b) del artículo 176 de “el Reglamento”; por lo que, con el Oficio N.° 02668-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de marzo de 2023, se le informó a “la administrada” que una vez remitida la respuesta a dicha consulta, se procederá con la evaluación de la presente solicitud.

12. Que, a través del Memorándum N.° 00246-2023/SBN-DNR-SDNC del 20 de abril de 2023, la Subdirección de Normas y Capacitación cumplió con aclarar el Informe N.° 00067-2023/SBN-DNR-SDNC del 02 de marzo de 2023, tal como se le solicitó; por lo que, en tal sentido y conforme a lo señalado en el Oficio N.° 02668-2023/SBN-DGPE-SDAPE, se prosiguió con la evaluación de la presente solicitud.

13. Que, asimismo, la presente solicitud fue calificada en su aspecto legal; de lo cual, se estableció que el nombramiento de Omar Alfredo Tupayachi Calderón como Presidente del Directorio de “la administrada” estaba inscrito solo por el periodo de junio 2018 a junio 2021, conforme a los asientos C00001 y C00002 de la partida N.° 13460629 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

14. Que, en tal sentido, a fin de continuar con la evaluación de la presente solicitud, mediante el Oficio N.° 04740-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de junio de 2023 (en adelante “el Oficio”), esta Subdirección requirió a “la administrada” presentar lo siguiente: **i)** plano perimétrico - ubicación georeferenciado a la Red Geodésica Horizontal Oficial, en coordenadas UTM, a escala apropiada, con indicación de su zona geográfica, en Datum oficial vigente, autorizado por ingeniero, arquitecto o geógrafo habilitado y entregado en físico y en soporte digital bajo formato CAD o GIS editable; **ii)** memoria descriptiva con los nombres de los colindantes de ser posible, en donde se indique la descripción y el uso del predio y autorizada por ingeniero o arquitecto habilitado; **iii)** documento que acredite la vigencia de su representante legal y, **iv)** la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado también deberá estar firmada por el representante legal o quien tenga las facultades; 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 procedimiento; siendo que conforme es de verse con la constancia de notificación de la casilla electrónica, dicho oficio fue notificado con fecha 13 de junio de 2023; por lo que, “la administrada” tenía plazo para subsanar estas observaciones hasta el día 27 de junio de 2023.

15. Que, a través de la S.I. N.° 16604-2023 del 27 de junio de 2023, “la administrada” dentro del plazo otorgado solicitó la ampliación del plazo a fin de subsanar las observaciones emitidas; por lo que y de acuerdo al numeral 136.2 del artículo 136 de “el Reglamento”, mediante el Oficio N.° 05215-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de julio de 2023, esta Subdirección le otorgó a “la administrada” por única vez el plazo de diez (10) días hábiles adicionales contados a partir del día siguiente de su notificación, a fin que subsane las observaciones efectuadas, bajo apercibimiento de emitirse la resolución declarando inadmisibles la solicitud y la conclusión del procedimiento; siendo que conforme es de verse con la constancia de notificación de la casilla electrónica, dicho oficio fue notificado con fecha 05 de julio de 2023; por lo que, “la administrada” tenía plazo para subsanar las observaciones hasta el día 19 de julio de 2023.

16. 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 adicional que se le otorgó para tal efecto; debiéndose

precisar para este efecto que la S.I. N.° 19113-2023, con la que pretende subsanar las observaciones realizadas en “el Oficio”, fue presentada extemporáneamente con fecha 20 de julio de 2023, es decir, con posterioridad al vencimiento del plazo otorgado.

17. Que, sin perjuicio de lo antes señalado, cabe precisar que de acuerdo al Informe Preliminar N.° 02784-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de octubre de 2023, con la S.I. N.° 19113-2023 “la administrada” no presentó el plano perimétrico - ubicación firmado por profesional habilitado, sino solo el archivo de este plano en formato DWG; por lo que, en tal sentido, aun así, con esta S.I. N.° 19113-2023 “la administrada” no cumplió con subsanar todas las observaciones formuladas.

18. Que, en tal virtud y de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 136.2 del artículo 136 de “el Reglamento”, corresponde hacer efectivo el apercibimiento consignado en “el Oficio”; 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.

De conformidad con lo dispuesto en “el TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, la Resolución N.° 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N.° 1069-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de noviembre de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de arrendamiento directo presentada por la empresa **MAYU TELECOMUNICACIONES S.A.C.**, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez haya quedado firme 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
Carlos Alfonso García Wong
Subdirector
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal