SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL

RESOLUCIÓN N° 0190-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 14 de marzo del 2025

VISTO:

El Expediente n.° 1461-2021/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo de **ARRENDAMIENTO DIRECTO** seguido por la señora **LOURDES ALFRODITH AMPUERO LINARES**, respecto del predio de 105,47 m², ubicado en el lote 5, manzana F1 del Pueblo Joven Señor de los Milagros Zona I, distrito de Comas, provincia y departamento de Lima (en adelante "el predio"), inscrito a favor del Estado en la partida n.° P01089759 del Registro de Predios de Lima y anotado con CUS n.° 34325, en adelante "el predio";

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 (en adelante "la Ley"), y su Reglamento, aprobado con Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento");

2. Que, de acuerdo a lo dispuesto en 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 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 "ROF de la SBN"), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE) es la unidad orgánica competente para sustentar y aprobar los actos de administración de los predios estatales bajo competencia de la SBN, procurando su eficiente gestión, racionalizando su uso y optimizando su valor;

3. Que, el artículo 173° de "el Reglamento", prescribe que el arrendamiento de predios estatales se otorga sobre predios de dominio privado y, excepcionalmente, 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 de servicio público. Asimismo, el arrendamiento se puede efectuar bajo dos modalidades: a) por convocatoria pública y b) de manera directa;

4. Que, el artículo 176° de "el Reglamento", señala que el arrendamiento directo puede constituirse en los casos siguientes: 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, y, c) cuando el predio se encuentra en posesión por un plazo mayor a dos (02) años;

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **26W8074199**

5. Que, el numeral 177.1 del artículo 177° de "el Reglamento", señala que para el procedimiento de arrendamiento directo se aplicarán las disposiciones del Subcapítulo I del Capítulo III del mismo cuerpo normativo, además de las disposiciones específicas establecidas en la Directiva n.° DIR-00004-2022/SBN denominada: "Disposiciones para el arrendamiento de predios estatales", aprobada por Resolución n.° 0004-2022/SBN del 5 de enero del 2022 (en adelante "la Directiva");

6. Que, conforme a lo dispuesto en el numeral 7.3 del artículo 7° de "la Directiva", la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal es el órgano competente de esta Superintendencia para evaluar las solicitudes de arrendamiento y verificar si se cumplen con los requisitos formales y sustantivos para su aprobación;

7. Que, mediante escrito s/n del 12 de noviembre del 2021 (S.I. 29391-2021), la señora Lourdes Alfrodith Ampuero Linares (en adelante "la administrada"), solicitó el arrendamiento directo por causal de posesión mayor a dos (02) años, por el plazo de seis (6) años, respecto del predio de 105,47 m², ubicado en el lote 5, manzana F1 del Pueblo Joven Señor de los Milagros Zona I, distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, con la finalidad de destinarlo para un centro de estimulación temprana denominado "Fe y Esperanza". Para tal efecto, presentó, entre otros, los siguientes documentos: i) copia legalizada de las declaraciones juradas del impuesto predial y de los recibos de pago de los tributos municipales (arbitrios), correspondientes a los años 2018, 2019, 2020 y 2021, ii) copia legalizada de la Resolución Subgerencial n.° 494-2017-SGPE/GDE/MC del 22 de febrero del 2017, iii) copia legalizada del Certificado de Licencia de Funcionamiento para Establecimiento Comercial, Industrial y/o de Servicio n.° 001595, iv) copia legalizada del Certificado de Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones Básica Ex Ante n.° 001864-2017, y, v) copia legalizada de la declaración jurada de no tener impedimento para contratar con el Estado Peruano;

De la calificación formal de la solicitud

8. Que, de la revisión de la documentación presentada, se emitió el Informe Brigada n.° 00908-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de agosto de 2023, concluyéndose, entre otros, lo siguiente: i) "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida n.° P01089759 del Registro de Predios de Lima y anotado con CUS n.° 34325, ii) "el predio" es un lote de equipamiento urbano (uso: local comunal), el cual constituye un bien de dominio público, iii) según las imágenes del aplicativo Google Earth del 29 de marzo del 2021, "el predio" se encuentra totalmente ocupado por una edificación, y, iv) "la administrada" cumplió con presentar los requisitos establecidos en el artículo 100°, el subnumeral 3 del numeral 169.2 del artículo 169° y el artículo 177° de "el Reglamento";

De la calificación sustantiva de la solicitud

9. Que, el numeral 137.1 y 137.2 del artículo 137° de "el Reglamento", señalan que 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 y su libre disponibilidad. A tal efecto, se verifica si se superpone a zonas arqueológicas, zonas de riesgo no mitigable, zonas de playa protegida, derechos de vía u otra situación que restrinja o prohíba el otorgamiento de determinados derechos;

10. Que, el numeral 90.1 del artículo 90° de "el Reglamento", señala que las entidades pueden constituir arrendamiento u otros derechos que no impliquen enajenación, sobre los predios de dominio público que se encuentran bajo su titularidad o bajo su administración, siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o la prestación del servicio público;

11. Que, asimismo, el numeral 90.2 del marco normativo antes glosado, señala que no existirá desnaturalización u obstaculiza del normal funcionamiento del uso público o la prestación del servicio público del predio cuando el acto de administración que se otorgue sea para el desarrollo de servicios complementarios que coadyuven al cumplimiento del uso o servicio público del predio; o cuando la actividad a la que se va destinar el bien es compatible con el uso predeterminado del predio o con la zonificación; o, cuando siendo incompatible con el uso predeterminado, en función al plazo, a la oportunidad y/o al espacio de área que se pretende utilizar, no se afecta la naturaleza del predio ni su uso público o la prestación del servicio público;

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **26W8074199**

12. Que, el 25 de octubre del 2023, se efectuó la inspección de "el predio" in situ, generándose la Ficha Técnica n.° 00388-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 08 de noviembre del 2023, la cual concluyó, entre otros, lo siguiente: i) el terreno es de forma irregular y se ubica en zona urbana consolidada, ii) "el predio" se encuentra totalmente ocupado por el centro integral "Fe y Esperanza" que cuenta con edificación de dos (2) niveles, y, iii) al momento de la inspección se encontró a "la administrada", directora del centro integral "Fe y Esperanza", quien manifestó encontrarse en el predio desde el 2008, señalando que dicho centro esta dedicado a la labor educativa para niños y adolescentes con habilitades diferentes (autismo, retardo mental, síndrome de Down, Asperger);

13. Que, en virtud a lo antes descrito, se tiene que "el predio" se encuentra ubicado en zona urbana y es de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia, asimismo, conforme a lo detallado en el Informe Preliminar n.° 03381-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de noviembre del 2021 y de la inspección realizada, "el predio" no presenta superposición con zonas arqueológicas, zonas de riesgo no mitigable, zonas de playa protegida, derechos de vía, procesos judiciales ni solicitudes en trámite;

14. Que, sin perjuicio de lo descrito en el considerando anterior, conforme lo detallado en la calificación formal de la solicitud, "el predio" es un equipamiento urbano destinado al uso de "servicios comunales", el cual constituye un bien de dominio público. En ese sentido, corresponde analizar si la constitución del derecho de arrendamiento sobre "el predio" desnaturalizaría o obstaculizaría el normal funcionamiento del uso público del predio o la prestación del servicio público;

15. Que, con el fin de conocer la definición de servicio comunal, se debe analizar la normativa complementaria del sector, siendo que el artículo 1° de la Norma A.90, contenida en el Reglamento Nacional de Edificaciones, aprobado por D.S. n.° 011-2006-VIVIENDA, señala que se denomina edificaciones para servicios comunales a aquellas destinadas a desarrollar actividades de servicios públicos complementarios a las viviendas, en permanente relación funcional con la comunidad, con el fin de asegurar su seguridad, atender sus necesidades de servicios y facilitar el desarrollo de la comunidad. Asimismo, el artículo 2° de dicho cuerpo normativo, comprende dentro de las edificaciones de "servicios comunales" a aquellos destinados a la protección social (asilos, orfanatos, juzgados);

16. Que, en virtud al marco normativo antes explicado y habiéndose llevado a cabo la inspección de "el predio", se verificó que el uso que se le viene dando es para el funcionamiento del centro integral "Fe y Esperanza", orientado a la labor educativa para niños y adolescentes con habilidades diferentes, siendo que dicha actividad es compatible con el fin al cual está destinado "el predio" (servicios comunales). En ese sentido, las actividades que se vienen desarrollando en "el predio" no desnaturalizarían su uso público;

17. Que, es importante precisar que, mediante Oficio n.° 247-2024-EF/54.06 del 22 de mayo del 2024 (S.I. 14009-2024), la Dirección General de Abastecimiento informó que al encontrarse "el predio" ocupado por terceros, no es posible que dicha Dirección evalúe la utilidad del mismo;

Del depósito de la garantía de respaldo

18. Que, habiéndose determinado la libre disponibilidad de "el predio", de conformidad con el numeral 139.1 del artículo 139° de "el Reglamento" y el numeral 7.6 de "la Directiva", en los actos de administración a título oneroso a favor de particulares, una vez realizada la calificación sustantiva de la solicitud de manera favorable y la inspección del predio estatal, para continuar con la tramitación del procedimiento, se requiere al solicitante el depósito de una garantía que respalde su interés en el acto solicitado, por un monto no mayor a dos (02) Unidades Impositivas Tributarias (UIT);

19. Que, el numeral 139.2 del artículo 139° de "el Reglamento", señala que la garantía es depositada en una cuenta bancaria de la entidad a cargo del trámite, dentro del plazo de diez (10) días de notificado el requerimiento, precisando además que, vencido el citado plazo, sin haberse efectuado el depósito de la garantía, se declara el abandono del procedimiento. Asimismo, el numeral 139.4 del marco normativo antes glosado, prescribe que en caso el solicitante se desista del procedimiento, no acepte el valor de la contraprestación determinada o incurra en algún supuesto de abandono, el monto depositado como garantía de respaldo se considera como una penalidad en favor de la entidad;

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica**En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **26W8074199**

20. Que, en virtud a lo antes expuesto, mediante Oficio n.° 04868-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de junio del 2024, notificado el 16 de junio del 2024, se solicitó a "la administrada" realizar el depósito de la garantía que respalde su interés en la solicitud de arrendamiento, por un monto de dos (02) Unidades Impositivas Tributarias (UIT), es decir, la suma ascendente a S/ 10 300,00 (diez mil trescientos con 00/100 soles), para tal efecto, se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles contados desde la notificación del referido oficio, bajo apercibimiento de declarar el abandono del procedimiento. Se deja constancia que, el plazo para realizar dicho depósito venció el 28 de junio del 2024;

21. Que, mediante escrito s/n presentado el 17 de junio del 2024 (S.I. 16715-2024), "la administrada", dentro del plazo descrito en el considerando anterior, solicitó una prórroga a efectos de realizar el depósito de la garantía de respaldo. En ese sentido, mediante Oficio n.° 05131-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de junio del 2024, notificado en la misma fecha, se otorgó a "la administrada" un plazo adicional de diez (10) días hábiles, con el fin de efectuar el depósito antes señalado, bajo apercibimiento de declarar el abandono del procedimiento. Se deja constancia que, el plazo adicional otorgado para realizar dicho depósito venció el 05 de julio del 2024;

22. Que, mediante Memorándum n.° 00252-2024/SBN-OAF-UF del 05 de julio del 2024, la Unidad de Finanzas de esta Superintendencia informó que "la administrada", con fecha 04 de julio del 2024, esto es, dentro del plazo otorgado en el Oficio n.° 05131-2024/SBN-DGPE-SDAPE, cumplió con realizar el depósito de la garantía de respaldo;

De la tasación del predio

23. Que, habiéndose determinado la libre disponibilidad de "el predio", en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 68° de "el Reglamento", mediante el Oficio n.° 00483-2024/SBN-OAF del 03 de setiembre del 2024, esta Superintendencia a través de la Oficina de Administración y Finanzas, solicitó a la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, efectuar la tasación de "el predio";

24. Que, en atención a ello, mediante el Oficio n. º D00332-2024-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC del 09 de octubre del 2024 (S.I. 29149-2024), la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento comunicó que el costo del servicio de tasación de "el predio" asciende a S/ 3 224,35 (tres mil doscientos veinticuatro con 35/100 soles);

25. Que, el literal b) del numeral 7.8 del artículo 7° de "la Directiva", señala que el servicio de tasación es cancelado por el/la administrado/a que solicita el arrendamiento directo, dentro del plazo de diez (10) días hábiles, computados desde el día siguiente de recibida la comunicación, dándose por concluido el procedimiento de arrendamiento si no se cumple con la cancelación en el referido plazo, razón por la cual, mediante Oficio n.º 00549-2024/SBN-OAF del 09 de octubre de 2024, notificado el mismo día, se comunicó a "la administrada" el costo del servicio de tasación, a fin que realice el abono correspondiente dentro del plazo de diez (10) días hábiles de recibida la comunicación por parte de la SBN, bajo apercibimiento de dar por concluido el procedimiento de arrendamiento. Se deja constancia que el plazo para que "la administrada" efectúe dicho pago venció el 23 de octubre del 2024;

26. Que, mediante escrito s/n presentado el 17 de octubre del 2024 (S.I. 30009-2024), "la administrada", dentro del plazo descrito en el considerando anterior, solicitó ampliación de plazo con el fin de cancelar el costo por el servicio de tasación de "el predio". En ese sentido, mediante Oficio n.° 08137-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de octubre del 2024, notificado en la misma fecha, se otorgó a "la administrada" un plazo adicional de diez (10) días hábiles, con el fin de efectuar el pago antes señalado, bajo apercibimiento de dar por concluido el presente procedimiento. Se deja constancia que, el plazo adicional otorgado para cancelar el servicio de tasación venció el 31 de octubre del 2024;

27. Que, mediante Informe n.° 00523-2024/SBN-OAF-UF del 05 de noviembre del 2024, la Unidad de Finanzas de esta Superintendencia informó que "la administrada" realizó el abono por concepto del servicio de tasación el día 02 de noviembre del 2024, esto es, fuera de plazo legal establecido en el inciso b) del numeral 7.8 de "la Directiva";

28. Que, en ese sentido, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el Oficio n.° 08137-2024/SBN-DGPE-SDAPE, y, en consecuencia, declarar concluido el presente procedimiento, acorde a la

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica**En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **26W8074199**

normativa antes glosada, correspondiendo que la Unidad de Finanzas proceda con devolución del monto pagado fuera de plazo a "la administrada";

29. Que, asimismo, considerando que el presente procedimiento concluye por causa imputable a "la administrada", el monto depositado como garantía de respaldo debe imputarse como penalidad a favor de esta Superintendencia, no procediendo la devolución de dicho pago, de conformidad con el numeral 139.4 del artículo 139° de "el Reglamento";

30. Que, se debe comunicar la presente resolución a la Subdirección de Supervisión y a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia a efectos que realicen las acciones de su competencia, ello considerando que "el predio" se encuentra ocupado, conforme se detalló en la Ficha Técnica n.° 00388-2023/SBN-DGPE-SDAPE;

De conformidad con lo dispuesto en "la Ley", "el Reglamento", "ROF de la SBN", Resoluciones nros. 092-2012/SBN-SG y 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.° 0213-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de marzo de 2025;

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar el **ABANDONO** del procedimiento de **ARRENDAMIENTO DIRECTO** seguido por la señora **LOURDES ALFRODITH AMPUERO LINARES**, respecto del predio de 105,47 m², ubicado en el lote 5, manzana F1 del Pueblo Joven Señor de los Milagros Zona I, distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución.

Artículo 2°.- Dar por **CONCLUIDO** el procedimiento de **ARRENDAMIENTO DIRECTO** seguido por la señora **LOURDES ALFRODITH AMPUERO LINARES**, respecto del predio descrito en el artículo 1° de la presente resolución.

Artículo 3°.- Comunicar la presente resolución a la Unidad de Finanzas de esta Superintendencia a fin de que realice la devolución del monto de S/ 3 224,35 (tres mil doscientos veinticuatro con 35/100 soles), por concepto de servició de tasación.

Artículo 4°.- Ejecutar la garantía de respaldo depositada por la señora **LOURDES ALFRODITH AMPUERO LINARES** como penalidad a favor de esta Superintendencia, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución.

Artículo 5°.- Comunicar la presente resolución a la Subdirección de Supervisión y a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, a fin que realicen las acciones de su competencia.

Artículo 6°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez quede firme la presente resolución.

Artículo 7°.- 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 digitalmente por: GARCIA WONG Carlos Alfonso FAU 20131057823 hard
Motivo: Firma
Fecha: 17/03/2025 15:22:55-0500

Firmado por
CARLOS ALFONSO GARCÍA WONG
Subdirector
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal

Firmado digitalmente por: RODRIGUEZ CRUZ Alvaro Junior FAU 20131057823 hard
Fecha: 14/03/2025 16:40:47-0500

Firmado digitalmente por: LLERENA ARIZAGA Gisele Grendha FAU 20131057823 hard
Fecha: 17/03/2025 08:38:01-0500

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **26W8074199**