

DIRECTIVA N° 006-2007/SBN

PROCEDIMIENTO PARA EL ARRENDAMIENTO DE PREDIOS DEL DOMINIO PRIVADO DEL ESTADO DE LIBRE DISPONIBILIDAD

I. FINALIDAD

Regular los procedimientos, atribuciones y responsabilidades de los órganos de las entidades públicas en el arrendamiento de predios de dominio privado del Estado.

II. OBJETIVOS

1. Hacer más eficiente el procedimiento de arrendamiento de los inmuebles de libre disponibilidad del Estado.
2. Implementar mecanismos que permitan salvaguardar los intereses del Estado.
3. Mejorar el control de la información relacionada a los arrendamientos a ser remitida al Sistema de Información Nacional de Bienes de Propiedad Estatal - SINABIP a cargo de la Superintendencia de Bienes Nacionales.

III. BASE LEGAL

- * Cuarta Disposición Transitoria y Final del Decreto Ley N° 25556, modificada por el artículo 5 del Decreto Ley N° 25738, Ley de creación de la SBN.
- * Decreto Supremo N° 131-2001-EF que aprobó el Estatuto de la Superintendencia de Bienes Nacionales.
- * Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, mediante el cual se adscribió a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- * El literal e) del artículo 7 del Decreto Supremo N° 131-2001-EF, que aprobó el Estatuto de la SBN, en el que se señala como una de las funciones de ésta, la de aprobar las Directivas aplicables para la administración, adquisición y disposición de los bienes de propiedad estatal a cargo de la SBN.
- * Decreto Supremo N° 154-2001-EF que aprueba del Reglamento General de Procedimientos Administrativos de los Bienes de Propiedad Estatal y sus modificatorias, en especial los artículos 64 y 72 que regulan el procedimiento para el arrendamiento de predios de propiedad del Estado de libre disponibilidad.
- * La Primera Disposición Complementaria del Decreto Supremo N° 154-2001-EF, que faculta a la SBN para dictar las normas procedimentales complementarias para la aplicación del Reglamento General de Procedimientos Administrativos de los Bienes de Propiedad Estatal.
- * Artículo 3 del Decreto de Urgencia N° 071-2001, dispone que los actos de administración, adquisición y disposición de propiedad estatal, serán aprobados mediante Resolución de la SBN, salvo en lo referente a las ventas directas de predios de propiedad estatal que deben aprobarse por Resolución Suprema, con informe favorable de la SBN.

- * Resolución N° 315-2001/SBN que aprobó el Reglamento de Organización y Funciones

IV. ALCANCE

La presente Directiva tiene alcance nacional, comprendiendo a las entidades estatales señaladas en el Artículo 2 del Reglamento General de Procedimientos Administrativos de los Bienes de Propiedad Estatal aprobado por el Decreto Supremo N° 154-2001. No están incluidas aquellas entidades que cuentan con un régimen legal especial en materia de arrendamiento.

V. DISPOSICIONES GENERALES

1. La presente directiva se regirá por los siguientes principios:
 - 1.1. Principio de máxima rentabilidad. En el arrendamiento de inmuebles deberá buscarse el mayor beneficio económico a favor del Estado.
 - 1.2. Principio de transparencia. Todo arrendamiento deberá efectuarse por convocatoria pública, salvo los casos establecidos por norma expresa. La información relacionada a las convocatorias deberá entregarse oportunamente a los administrados.
 - 1.3. Principio de celeridad. El procedimiento se desarrollará con la máxima dinámica posible, evitando actuaciones que dificulten su desenvolvimiento, a fin de alcanzar una respuesta en tiempo razonable.
 - 1.4. Principio de fiscalización. El arrendamiento de los inmuebles de dominio privado del Estado estarán sujetos a fiscalización continua.
 - 1.5. Principio de vinculación y formalidad. Las disposiciones y formalidades contenidas en la presente Directiva, son de carácter imperativo; sin embargo, se podrá adecuar su exigencia al logro de los fines institucionales.
2. La potestad decisoria de impulsar el trámite de arrendamiento queda reservada a la entidad propietaria respecto de los predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad que se encuentren bajo su respectiva administración.
3. La entidad arrendadora es la responsable de efectuar o encargar la realización de la tasación del valor de mercado de la renta, la que deberá ser suscrita por un profesional técnico debidamente acreditado.
4. Las entidades públicas están facultadas a dar en arrendamiento parte o la totalidad de los predios de su propiedad, siempre y cuando sean de libre disponibilidad y el acto no interfiera con sus objetivos institucionales y estatutarios. Cada entidad titular, califica y determina cuáles son los predios de libre disponibilidad susceptibles de ser ofrecidos en arrendamiento.
5. En el cobro de la renta, la entidad arrendadora emitirá los comprobantes de pago correspondientes, debiendo cumplir con la declaración y el pago de los impuestos, en el monto y condiciones que determinen las normas tributarias vigentes.
6. Los contratos de arrendamiento celebrados por las entidades públicas deberán ser puestos en conocimiento de la SBN en un plazo máximo de 15 días calendario

contados a partir de su celebración, debiéndose adjuntar copia del mencionado contrato.

7. El plazo de los contratos de Arrendamiento que celebren las entidades públicas será de duración determinada. Este plazo podrá ser de 2 años pudiendo ser renovado hasta por el máximo establecido en el artículo 67 del Reglamento General de Procedimientos Administrativos de los Bienes de Propiedad Estatal aprobado por Decreto Supremo N° 154-2001-EF.
8. En todo arrendamiento cuya renta mensual supere una (1) UIT, el arrendatario estará obligado a contratar a nombre de la entidad arrendadora una Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil contra todo riesgo, la misma que deberá tener vigencia por todo el plazo del contrato.
 - 8.1. En el supuesto que la Póliza tenga una vigencia inferior al plazo del contrato, la arrendataria deberá obligarse a realizar las sucesivas renovaciones, debiendo adjuntar la Póliza a favor de la entidad arrendadora, así como la copia de la factura que acredite la cancelación de la prima.
 - 8.2. En caso de renovación contractual el arrendatario deberá cumplir con renovar la Póliza, debiendo presentar a la entidad estatal propietaria la documentación que lo acredite, en la fecha en que se suscriba este contrato.
 - 8.3. La Póliza deberá ser entregada a la entidad arrendadora al momento de la suscripción del contrato.
9. Todo contrato de arrendamiento cuya renta mensual sea superior a una (1) UIT, deberá contar con una Garantía de Fiel Cumplimiento por la suma equivalente a tres (03) veces el valor de la renta pudiendo ser, entre otras, Carta Fianza emitida por una empresa del ámbito de supervisión de la Superintendencia de Banca y Seguros, debiendo tener una vigencia igual al plazo del contrato más treinta (30) días adicionales; la que deberá ser incondicional, solidaria, irrevocable, sin beneficio de excusión y de ejecución automática.
10. Todo contrato de arrendamiento cuya renta mensual sea inferior a una (1) UIT, deberá contar con una garantía por la suma equivalente a dos (02) veces el valor de la renta, la misma que será devuelta al finalizar el contrato, siempre y cuando no hayan obligaciones pendientes de pago y el inmueble se encuentre en buen estado de conservación.
11. La garantía tiene por objeto preservar el buen estado de las instalaciones del inmueble, el pago de la renta, arbitrios y/o servicios; así como moras, intereses y penalidades conforme a las estipulaciones del contrato.
12. Todo subarrendamiento de inmuebles arrendados deberá contar con autorización expresa de la entidad propietaria.
13. Todo subarrendamiento deberá ser informado a la SBN en el plazo de 15 días calendario contados a partir de su celebración, debiéndose adjuntar una copia del contrato. El subarrendamiento sólo procede si no contraviene sus normas estatutarias.
14. En caso que las entidades estatales requieran el inmueble materia de arriendo por causa de necesidad o utilidad pública antes de la fecha de vencimiento del contrato; dicha situación se le comunicará a la arrendataria mediante carta

notarial. La arrendataria tendrá un plazo de 60 días para desocupar el inmueble corriendo dicho plazo a partir del día siguiente de recibida la carta notarial. En caso la arrendataria quisiera devolver el inmueble antes del vencimiento del contrato deberá comunicarlo a la entidad estatal mediante carta notarial, 60 días antes de devolver el inmueble.

VI. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS

1. Arrendamiento predial de inmuebles de propiedad del Estado de libre disponibilidad

1.1. Del Arrendamiento

- 1.1.1. El arrendamiento predial está a cargo de la entidad titular del predio, la cual promueve el procedimiento correspondiente. Los gastos que se irroguen serán de cargo de la referida entidad.
- 1.1.2. El Comité de Gestión Patrimonial de cada entidad pública, se encarga de evaluar y calificar los predios susceptibles de ser arrendados, mientras que la Oficina General de Administración o quien haga sus veces, aprueba los contratos de arrendamiento mediante la correspondiente Resolución.
- 1.1.3. El Comité de Gestión Patrimonial deberá encargar la realización de una tasación con el objeto de determinar el valor de mercado de la renta que se debe cobrar por el predio a arrendar.
- 1.1.4. Todo arrendamiento de un predio de propiedad del Estado, se realiza mediante convocatoria pública, la que será publicada como mínimo una vez en el Diario Oficial El Peruano y en uno de circulación local. Asimismo, la entidad titular deberá realizar las acciones necesarias para publicitar de manera adecuada la convocatoria para el arrendamiento.
- 1.1.5. La convocatoria debe establecer las condiciones de la invitación para el arrendamiento y las características del inmueble.
- 1.1.6. La renta devengada, salvo disposición legal distinta, se distribuye de la siguiente manera:
 - * 50% constituye recursos propios de la entidad pública arrendadora.
 - * 50% se destina al Tesoro Público.
- 1.1.7. En todo contrato de arrendamiento deberá incluirse una cláusula de reajuste automático anual de la renta, en función de la unidad de referencia que se estipule en el mismo. Asimismo, debe señalarse expresamente que es de cuenta del arrendatario el pago de arbitrios municipales y los servicios del inmueble.
- 1.1.8. En los contratos se incluirán las disposiciones que correspondan sobre arrendamiento contenidas en el Código Civil, con las que se garanticen los intereses del Estado.

- 1.1.9. En los casos en que un predio de propiedad estatal se haya encontrado ocupado por terceros, a la entrada en vigencia del Decreto Supremo N° 107-2003-EF, que modifica el Reglamento General de Procedimientos Administrativos de los Bienes de Propiedad Estatal, sin que exista ningún vínculo de naturaleza contractual con la entidad titular del predio; éste podrá ser dado en arrendamiento al ocupante de manera excepcional, con la finalidad de regularizar su situación. En estos casos, el valor de la renta no podrá ser menor a lo establecido en la tasación.

1.2. Procedimiento para el arrendamiento

- 1.2.1. La propuesta de arrendamiento de bienes inmuebles puede ser realizada de oficio por la entidad estatal propietaria del predio o a solicitud de algún interesado.
- 1.2.2. El Comité de Gestión Patrimonial de cada entidad pública, se encarga de evaluar, calificar y de ser el caso preparar el expediente administrativo que corresponda, mientras que la Oficina General de Administración o quien haga sus veces, aprueba la convocatoria para el arrendamiento.
- 1.2.3. Cuando una solicitud de arrendamiento verse sobre predios calificados como no disponibles, se denegará la misma mediante comunicación escrita.
- 1.2.4. Una vez publicada la convocatoria de arrendamiento, el postor deberá presentar una garantía de cumplimiento de la suscripción del contrato, la cual será determinada en las bases del concurso, pudiendo ser ésta una fianza bancaria, cheque de gerencia, depósito en cuenta bancaria, entre otras, la misma que no será menor al 10% del monto anualizado de la renta.
- 1.2.5. Asimismo, deberá adjuntar la propuesta de renta la cual será presentada en sobre cerrado en el lugar que designe el aviso y una declaración jurada en donde se declare bajo juramento no tener impedimento para contratar con el Estado ni tener deudas pendientes atrasadas con él. El adjudicatario será aquél que ofrezca la mayor propuesta de pago de renta, sobre la base de la tasación a valor mercado.
- 1.2.6. Con la propuesta de mayor renta del adjudicatario, se organizará el expediente administrativo, el cual contendrá los siguientes documentos:
 1. Identificación del (los) predio(s) de libre disponibilidad calificado(s) como apto(s) para ser arrendado.
 2. Tasación.
 3. Las publicaciones de los avisos de convocatoria.
 4. Acta del Comité de Gestión Patrimonial en donde se consignan los detalles sobre la apertura de sobres y designación del adjudicatario.

5. Declaración Jurada, en la que el arrendatario expresa que no se encuentra impedido de contratar con el Estado, ni tener deudas pendientes atrasadas con él.
 6. Informe sustentatorio del proceso de arrendamiento llevado a cabo por la entidad propietaria.
 7. Comunicación de la aceptación de la oferta de arrendamiento a quien haya presentado la propuesta de renta más alta.
 8. Resolución que aprueba la celebración del contrato de arrendamiento con el adjudicatario.
 9. Contrato de arrendamiento.
- 1.2.7. Emitida la Resolución que aprueba la celebración del contrato de arrendamiento, corresponde a la Oficina General de Administración, o quien haga sus veces, suscribir con el interesado el contrato.
 - 1.2.8. El adjudicatario del arrendamiento una vez notificado con su designación y con el proyecto de contrato deberá suscribirlo en un plazo no mayor de siete (07) días útiles. En caso que no lo suscriba se dará por denegada la propuesta de arrendamiento y se designará como adjudicatario a quien haya formulado la segunda mejor propuesta de renta, siempre y cuando supere la renta establecida como mínima. Si este último no suscribiese el contrato en el plazo antes señalado, la convocatoria será declarada desierta.
 - 1.2.9. Si el adjudicatario no cumpliera con suscribir los contratos de arrendamiento en el plazo establecido en la presente Directiva, se ejecutará la garantía señalada en el numeral 1.2.4.
 - 1.2.10. En los casos que no se presenten propuestas para el arrendamiento, se dará por desierta la convocatoria y podrá proponer posteriormente una nueva.
 - 1.2.11. Para el supuesto contemplado en el numeral 1.1.9, la entidad titular de oficio, puede proponer el arrendamiento del predio ocupado o en todo caso iniciar el procedimiento a solicitud del poseedor. En ambos supuestos, el Comité de Gestión Patrimonial debe pronunciarse por la conveniencia o no de la celebración de un contrato de arrendamiento.
 - 1.2.12. De considerarse conveniente la regularización de la posesión del ocupante mediante la celebración de un contrato de arrendamiento, se dará inicio al trámite. Para tal efecto, debe realizarse la tasación a valor de mercado del monto a cobrarse por arrendamiento.

Una vez establecido el monto de la renta a ser cobrada por el arrendamiento, debe ser comunicada al poseedor, quien en el término de siete (07) días útiles debe alcanzar su respuesta, en el caso que la misma sea en sentido negativo o vencido el plazo no la haya formulado respuesta, se dará por terminado el procedimiento. La entidad pública propietaria en esos casos debe iniciar -las

acciones legales correspondientes para la recuperación del predio de su propiedad.

En el caso que sea aceptada la propuesta de renta para el arrendamiento, se formará el expediente administrativo correspondiente el cual debe contener la siguiente documentación:

1. Comunicación al poseedor del inmueble, en donde se señale la disposición para el arrendamiento y el monto propuesto como renta.
 2. Tasación.
 3. Aceptación a la propuesta de arrendamiento.
 4. Declaración jurada en la que el arrendatario exprese que no se encuentra impedido de contratar con el Estado ni tener deudas pendientes atrasadas con él.
 5. Informe sustentatorio suscrito por los profesionales responsables.
 6. Resolución que apruebe la celebración del contrato de arrendamiento.
 7. Contrato de arrendamiento.
- 1.2.13. Las entidades remitirán en el plazo de 15 días calendario a la SBN, una copia del contrato de arrendamiento que celebren para su correspondiente registro en el Sistema de Información Nacional de los Bienes de Propiedad Estatal - SINABIP.

VII. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIA

Las disposiciones reguladas en la presente Directiva serán de aplicación a la SBN en todo aquello que corresponda.