



## **RESOLUCIÓN N.º 0098-2019/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 27 de febrero de 2019

### **VISTO:**

El Expediente N.º 822-2018/SBN-SDAPE que contiene la solicitud presentada por **RICARDO WONG KUOMAN**, mediante la cual petitiona el **ARRENDAMIENTO DIRECTO** del predio de 1 702,14 m<sup>2</sup>, ubicado en el cruce del Jirón Antonio Miro Quesada N.º 674-680-684-690-698 con el Jirón Andahuaylas N.º 804-808-830, distrito, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N.º 42588725 del Registro de Predios de Lima y anotado con CUS N.º 26380, en adelante el "predio"; y,

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, 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 a la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>1</sup> y sus modificatorias (en adelante "la Ley"), su Reglamento<sup>2</sup> y modificatorias (en adelante "el Reglamento").

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43º y 44º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales<sup>3</sup> (en adelante "ROF de la SBN", la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, es el órgano competente en primera instancia, para sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN, procurando con ello una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor.

3. Que, mediante escrito s/n presentado el 27 de setiembre de 2018 (S.I. N.º 35604-2018), el señor Ricardo Wong Kuoman (en adelante "el administrado") solicitó el arrendamiento de "el predio" por el plazo de seis (10) años, proponiendo pagar una renta mensual ascendiente a la suma de US\$ 10 000,00 dólares americanos (diez mil y 00/100 dólares americanos); asimismo, manifiesta que recibirá "el predio" en el estado que se encuentre y asumirá la responsabilidad de llegar a un acuerdo con todos los poseedores precarios para recuperar "el predio", comprometiendo a utilizar medidas estrictamente legales. Adicionalmente, por la recuperación de "el predio" a su costo, solicita se le dé la opción para efectuar la compra venta de "el predio" en forma directa, para lo cual se deberá establecer entre las partes un compromiso legal con una cláusula contractual para la venta directa, debiendo señalarse el precio de la compra venta y las condiciones de pago.

<sup>1</sup> Aprobado por Ley N.º 29151, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 14 de diciembre de 2007.

<sup>2</sup> Aprobado con Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 15 de marzo de 2008.

<sup>3</sup> Aprobado por el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010.





4. Que, el presente procedimiento administrativo de arrendamiento se encuentra regulado en el artículo 92° y siguientes de "el Reglamento", de acuerdo a los cuales El arrendamiento de predios estatales se efectuará mediante convocatoria pública y, excepcionalmente, de manera directa. Asimismo, sólo se podrá dar en arrendamiento directo predios del dominio privado estatal, en los siguientes casos: 1) cuando se encuentre ocupado por más de un (01) año anterior a la fecha de publicación de "el Reglamento"<sup>4</sup> sin mediar vínculo contractual alguno, siempre que el poseedor pague la renta dejada de percibir durante el año inmediato anterior a la suscripción del contrato. La renta será fijada al valor comercial; o, 2) cuando la renta mensual a valor comercial resulte ser inferior al 50% de la Unidad Impositiva Tributaria vigente, y el período de alquiler no exceda de un año, pudiendo ser renovado como máximo hasta en dos (02) oportunidades.

5. Que, el procedimiento y los requisitos para la procedencia del arrendamiento se encuentran desarrollados en la Directiva N.° 005-2016/SBN denominada "Procedimiento para el arrendamiento de predios del dominio privado Estatal de libre disponibilidad", aprobada por la Resolución N.° 068-2016/SBN (en adelante "Directiva N.° 005-2016/SBN").

6. Que, por su parte, el artículo 32° de "el Reglamento" prevé que esta Superintendencia sólo es competente para tramitar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y de aquellos de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración. En concordancia con ello, el numeral 5.1 de la "Directiva N.° 005-2016/SBN" señala que el arrendamiento se efectúa sobre predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad que se encuentran inscritos a favor del Estado o de la respectiva entidad pública, pudiendo constituirse sobre predios no inscritos cuando la entidad pública arrendadora acredite el derecho de propiedad que le asiste, subsistiendo la obligación de dicha entidad de realizar el saneamiento técnico-legal; en cualquiera de los casos, el predio debe estar registrado en el SINABIP. Asimismo, como parte de la evaluación se debe tener en consideración la condición jurídica del predio y su no inclusión dentro de un régimen legal especial para la administración o disposición del mismo, de conformidad al primer párrafo del numeral 6.2.4 de la citada Directiva.

7. Que, asimismo, el numeral 6.2.3 de la "Directiva N.° 005-2016/SBN" establece que recibida la solicitud, la unidad orgánica encargada de sustentar el trámite, procede a verificar la documentación presentada y, de considerarlo necesario, puede requerir al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, subsane las observaciones que haya advertido de su solicitud en el cumplimiento de los requisitos solicitados; asimismo, por razones justificadas, puede prorrogarse el plazo por igual término y por única vez, siempre que el administrado lo solicite antes de su vencimiento. En el caso que el administrado no subsane las observaciones efectuadas dentro del plazo otorgado o ampliado, se da por concluido el trámite, notificándose dicha decisión al administrado.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio, que sea propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal); de conformidad con "el Reglamento", la "Directiva N.° 005-2016/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, evaluada la presente solicitud, se advirtió que "el administrado" no indicó de manera expresa la causal a la cual se acoge de conformidad con lo señalado en el artículo 94° de "el Reglamento", tampoco cumplió con remitir los requisitos que se establecen en el numeral 6.2.2 de la "Directiva N.°005-2016/SBN", motivo por el cual,

<sup>4</sup> Es decir, la posesión tiene que ser antes del 15 de marzo de 2007, conforme se señala en el literal g) del numeral 6.2.2 de la "Directiva N.° 005-2016/SBN".







## **RESOLUCIÓN N.º 0098-2019/SBN-DGPE-SDAPE**

mediante el Oficio N.º 9508-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de octubre de 2018 (folio 4), esta Subdirección realizó observaciones a la solicitud presentada por "el administrado", otorgándole un plazo de diez días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, para que presente la documentación solicitada, bajo apercibimiento de tenerse como no presentada su solicitud y proceder a su archivo de conformidad al numeral 6.2.3 de la "Directiva N.º 005-2016/SBN".

10. Que, en atención a ello, mediante escrito s/n presentado el 25 de octubre de 2018 (folios 5 y 6), "el administrado" indicó que su pedido se encuentra sustentado en el numeral 1 del artículo 94º de "el Reglamento", asimismo, adjuntó la documentación técnica pertinente e indicó que el predio sería destinado para uso comercial;

11. Que, los requisitos generales del arrendamiento directo se encuentran detallados en los literales de la a) a la f) del numeral 6.2.2 de la "Directiva N.º 005-2016/SBN", adicionalmente, en el caso que el arrendamiento directo se base en el numeral 1) del artículo 94º de "el Reglamento", se debe cumplir con lo dispuesto en el literal g) del numeral 6.2.2 de la citada Directiva.

12. Que, habiéndose evaluado el escrito de subsanación presentado por "el administrado", se advirtió que subsanó parcialmente las observaciones formuladas, por lo que, mediante el Oficio N.º 11748-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de diciembre de 2018 (folio 23), esta Subdirección reiteró las observaciones, otorgándole un plazo de diez días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, para que subsane las mismas, bajo apercibimiento de tenerse como no presentada su solicitud y proceder a su archivo, de conformidad al numeral 6.2.3 de la "Directiva N.º 005-2016/SBN".

13. Que, el Oficio N.º 11748-2018/SBN-DGPE-SDAPE, mediante el cual se requirió la subsanación de las observaciones formuladas, fue notificado a "el administrado" el 31 de diciembre de 2018, motivo por el cual, el plazo de diez días hábiles otorgado, han vencido a la fecha sin que "el administrado" haya emitido ningún pronunciamiento sobre el particular.

14. Que, en consecuencia, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el Oficio N.º 11748-2018/SBN-DGPE-SDAPE, por lo que debe declararse inadmisibles las solicitudes de arrendamiento presentadas por "el administrado", debiendo tenerse por no presentada su solicitud y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo una vez que haya quedado firme la presente Resolución.

15. Que, por otro lado, se hace de su conocimiento que el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74º de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa, encontrándose los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 77º de "el Reglamento".



De conformidad con lo dispuesto en "la Ley", "el Reglamento", "el ROF", la "Directiva N.º 005-2016/SBN", la Resolución N.º 005-2019/SBN-GG de fecha 16 de enero de 2019 y el Informe Técnico Legal N.º 0218-2019/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 26 de febrero de 2019 (folios 24 y 25).



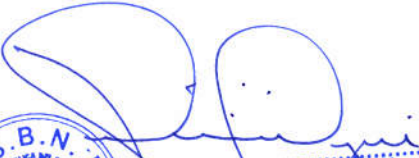

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **ARRENDAMIENTO DIRECTO** presentada por **RICARDO WONG KUOMAN**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.



**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

**Comuníquese y archívese.-**

  
  
**Abog. CARLOS REÁTEGU SÁNCHEZ**  
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES