

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 1078-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 18 de noviembre del 2022

VISTO:

El expediente n.° 773-2021/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo de **ARRENDAMIENTO DIRECTO** iniciado a solicitud de la empresa **GR JULIACA SAC**, respecto del predio de **15 666,86 m²** ubicado en el distrito y provincia de Nasca en el departamento de Ica, inscrito a favor del Estado en la partida n.° 40026974 del Registro de Predios de Nasca de la Zona Registral n.° XI - Sede Ica y anotado con Código Único Sinabip (CUS) n.° 19534 en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales (SINABIP), 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 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 “TUO de la Ley”), y su Reglamento, aprobado con Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);
2. Que, según lo dispuesto por los artículos 49° y 50° del Reglamento de Organización y Funciones (ROF) de la SBN, aprobado por Decreto Supremo n.° 011-2022-VIVIENDA, Resoluciones nros. 0064 y 0066-2022/SBN, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal es el órgano competente para sustentar y aprobar los actos de administración de los predios estatales bajo competencia de la SBN, procurando su eficiente gestión y racionalizando su uso y valor;
3. Que, mediante Carta RG-180-2021 del 14 de julio del 2021, signada con solicitud de ingreso n.° 18038-2021 del 14 de julio del 2021, la empresa **GR JULIACA SAC** (en adelante “la administrada”) representada por su apoderada Xaviera Susana Pérez Benazar, tal como consta en el asiento C00001 de la partida n.° 13962528 del Registro de Personas Jurídicas de Lima de la Zona Registral n.° IX - Sede Lima, solicitó la constitución de arrendamiento directo por la causal prevista en el literal b) del artículo 176° de “el Reglamento”, por el plazo de dos (2) años sobre el predio de **15 666,86 m²** ubicado en el distrito y provincia de Nasca en el departamento de Ica para destinarlo a la ejecución de estudios de medición de vientos en la zona. Para tal efecto, presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** memoria descriptiva, **ii)** plano perimétrico-ubicación, y, **iii)** declaración jurada de no estar impedido para contratar con el Estado;
4. Que, el presente procedimiento se encuentra regulado en el artículo 173° y siguientes de “el Reglamento”, el cual prescribe que, el arrendamiento de predios estatales se efectúa mediante convocatoria pública y de **manera directa** sobre predios de dominio privado, y, en forma excepcional, sobre predios de dominio público siempre que no se desnaturalice o obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o de la prestación del servicio público;

5. 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 por un plazo no mayor a dos (2) años, renovable por dos (2) años adicionales, y, **c)** cuando el predio se encuentra en posesión por un plazo mayor a dos (2) años;
6. Que, el procedimiento de arrendamiento directo se encuentra desarrollado en el artículo 135° y siguientes de “el Reglamento”, asimismo, los requisitos se encuentran señalados en los artículos 100° y 177° del mismo cuerpo normativo, así como en la Directiva n.° DIR-00004-2022/SBN denominada: “Disposiciones para el arrendamiento de predios estatales” aprobada con Resolución n.° 0004-2022/SBN (en adelante “la Directiva”);
7. Que, el subnumeral 1 del numeral 56.1 del artículo 56° de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia sólo 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; asimismo, de acuerdo al numeral 76.1 del artículo 76° del citado marco legal, todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente;
8. Que, el artículo 136° de “el Reglamento” establece que, como parte de la calificación formal, 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;
9. Que, el numeral 137.1° artículo 137° de “el Reglamento” establece que, luego de la calificación 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 solicita y el marco legal aplicable. Del mismo modo, el numeral 137.2° de la norma antes glosada, señala que, para determinar la libre disponibilidad del predio se toma en consideración su ubicación, su naturaleza jurídica, y la existencia de otras restricciones que pueda presentar el predio. 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, la solicitud submateria se calificó en su aspecto técnico mediante Informe Preliminar n.° 02047-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 6 de julio del 2021, en donde se advirtió, entre otros, lo siguiente: **i)** “el predio” se encuentra dentro de uno de mayor extensión inscrito en la partida n.° 40026974 del Registro de Predios de Nasca a favor del Estado y anotado con CUS n.° 19534, **ii)** “el predio” se superpone totalmente con la concesión minera con código 10000048Y02 cuyo titular es Shougang Hierro Perú SAA, **iii)** de acuerdo a la imagen del 22 de agosto del 2019 del aplicativo Google Earth, “el predio” se encontraría desocupado, **iv)** “el predio” se encuentra incorporado en el portafolio de predios del estado con el código n.° 190-2020, y, **v)** “la administrada” si cumplió con presentar los requisitos técnicos exigidos en los artículos 100° y 177° de “el Reglamento”, no obstante, la memoria descriptiva presentada no se encontraba firmada por ingeniero, arquitecto o geógrafo habilitado;
11. Que, a través del Oficio n.° 07933-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de setiembre del 2021, notificado el 4 de octubre del 2021, se solicitó a “la administrada” lo siguiente: **i)** presentar la documentación técnica del predio debidamente autorizada por profesional habilitado, y, **ii)** precisar el uso o la finalidad al que se destinará el predio, para lo cual, se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil, computados desde el día siguiente de su notificación, bajo apercibimiento de declarar inadmisibles su solicitud, de conformidad con el numeral 136.2 del artículo 136° de “el Reglamento”;
12. Que, mediante Carta RG-253-2021 del 29 de setiembre del 2021, signada con solicitud de ingreso n.°

25477-2021 del 29 de setiembre del 2021, “la administrada” cumplió con presentar la documentación técnica (plano y memoria descriptiva) autorizados por ingeniero habilitado y, precisó que, “el predio” sería destinado para una campaña de monitoreo del recurso eólico donde se medirá a través de una torre de medición;

13. Que, mediante Informe Brigada n.° 00764-2021/SBN-DGPE-SDAPE rectificado con Informe Brigada n.°00765-2021/SBN-DGPE-SDAPE, ambos del 19 de octubre del 2021, se determinó respecto de “el predio”, lo siguiente: **i)** “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida n.° 40026974 del Registro de Predios de Nasca y anotado con CUS n.° 19534, es de dominio privado estatal y de libre disponibilidad, y, **ii)** “la administrada” ha cumplido con presentar los requisitos establecidos en los artículos 100° y 177° de “el Reglamento”;
14. Que, si bien hasta este estadio del procedimiento se había determinado que, “el predio” es de propiedad estatal bajo competencia de esta Superintendencia, su libre disponibilidad y el cumplimiento de los requisitos del procedimiento, mediante Informe Preliminar n.° 03317-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de noviembre del 2021, se advirtió que, según la base gráfica del SERFOR (<https://geo.serfor.gob.pe/visor/>), “el predio” se encontraba totalmente superpuesto a un ecosistema frágil;
15. Que, con fecha 9 de diciembre del 2021, se realizó la inspección de “el predio” in situ, generándose la Ficha Técnica n.° 0344-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de diciembre del 2021, la cual concluyó, lo siguiente: **i)** se trata de un terreno de naturaleza eriaza, de forma regular con pendiente plana y en determinadas zonas pequeñas inclinaciones que no superan el 2%, **ii)** al momento de la inspección de campo se encontró totalmente desocupado, y, **iii)** se observaron rastros de vegetación xerófila propia de la zona, en determinadas áreas frescas y en otras secas;
16. Que, en atención a lo explicado en el considerando décimo cuarto de la presente Resolución, a efectos de determinar la existencia de alguna restricción en “el predio”, mediante Oficio n.° 09802-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de diciembre del 2021, notificado el 21 de diciembre del 2021, se solicitó a la Dirección General de Información y Ordenamiento Forestal y de Fauna Silvestre del SERFOR informar si, el predio requerido en arrendamiento se encontraba superpuesto con algún ecosistema frágil u otro que limite su otorgamiento, para lo cual, se le otorgó el plazo de siete (7) días hábiles de conformidad con el numeral 137.4 del artículo 137° de “el Reglamento”. En ese sentido, mediante Oficio n.° D000008-2022-MIDAGRI-SERFOR-DGIOFFS del 6 de enero del 2022, signado con solicitud de ingreso n.° 00272-2022 del 6 de enero del 2022, la referida entidad remitió el Informe Técnico n.° D000006-2022-MIDAGRI-SERFOR-DGIOFFS-DCZO, concluyendo lo siguiente: *“el predio se encuentra superpuesto 100% al ecosistema frágil lomas costera “Marcona”, incorporado a la lista sectorial de ecosistemas frágiles mediante R.D.E n.° 153-2018-MINAGRI-SERFOR-DE. Al respecto los ecosistemas frágiles son aquellos ecosistemas con características o recursos singulares con baja resiliencia (capacidad de retornar a sus condiciones originales) e inestable ante eventos impactantes de naturaleza antropogénica (humana), que produce en el mismo, una profunda alteración en su estructura y composición. La condición de fragilidad es inherente al ecosistema y sólo se manifiesta bajo las condiciones de disturbio. Queda establecido que, a mayor fragilidad mayor es la necesidad de protección del ecosistema. (...) En ese sentido, dadas sus condiciones particulares que son esenciales para su sobrevivencia especie o población de una especie, y que requieren manejo y protección especial; esto incluye tanto aspectos ecológicos como biofísicos tales como cobertura vegetal y otras condiciones naturales, disponibilidad de recursos, resulta incompatible el desarrollo de cualquier actividad en el área solicitada”;*
17. Que, de forma adicional, mediante Oficio n.° 00519-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de enero del 2022, notificado en la misma fecha, se informó a la Dirección General de Información y Ordenamiento Forestal y de Fauna Silvestre del SERFOR que, “la administrada” requería el arrendamiento de “el predio” con el fin de realizar una campaña de monitoreo del recurso eólico, para lo cual requería la instalación de una torre de medición. En tal sentido, teniendo en cuenta las actividades que se desarrollarían en el predio, se solicitó a la referida entidad emitir opinión e indicar si sería factible, de acuerdo a la legislación de su sector, realizar dichas actividades en el predio o si ello afectaría la condición del mismo. Es así que, con Oficio n.° D000096-2022-MIDAGRI-SERFOR-DGIOFFS del 7 de marzo del 2022, signado con solicitud de ingreso n.° 06958-2022 del 8 de marzo del 2022, la referida entidad remitió el Informe Técnico n.° D000077-2022-MIDAGRI-SERFOR-DGIOFFS-DCZO, informando que, el predio se ubica dentro de ecosistemas frágiles “Lomas costeras de Marcona”, precisando que, la realización de diversas actividades ocasionarían la pérdida de cobertura vegetal y pondrían en riesgo la viabilidad de las

poblaciones de especies silvestres de la flora y fauna amenazadas y endémicas y la provisión de servicios ecosistémicos en los ecosistemas frágiles; por lo tanto, considera que deben excluirse todas las áreas solicitadas que se superponen con ecosistemas frágiles;

18. Que, como es de verse en autos, “el predio” se encuentra superpuesto con el ecosistema frágil “Lomas costeras de Marcona”, y, de acuerdo a lo informado por el SERFOR, deben excluirse las áreas solicitadas que se superponen con dichos ecosistemas, puesto que, la realización de actividades en dichas áreas pondría en riesgo la flora y fauna del ecosistema;
19. Que, al respecto, es necesario precisar que el numeral 137.2 del artículo 137° de “el Reglamento” establece que, a fin de determinar la libre disponibilidad del predio, se toma en consideración su ubicación, su naturaleza jurídica, y la existencia de otras restricciones que pueda presentar el predio. 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**;
20. Que, asimismo, el numeral 137.6 del artículo 137° de “el Reglamento” señala que: *“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”*;
21. Que, en consecuencia, corresponde declarar improcedente el pedido de “la administrada” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez quede firme la presente Resolución, toda vez que, en virtud a lo informado por el SERFOR, “el predio” posee una restricción que impide continuar con el trámite al superponerse en su totalidad sobre un ecosistema frágil;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “ROF de la SBN”, “la Directiva”, las Resoluciones nros. 092-2012 y 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 1260-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de noviembre del 2022 con su respectivo anexo;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **ARRENDAMIENTO DIRECTO** presentada por la empresa **GR JULIACA SAC**, respecto del predio de **15 666,86 m²** ubicado en el distrito y provincia de Nasca en el departamento de Ica, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente Resolución.

Artículo 2.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez quede firme la presente resolución.

Artículo 3.- 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.

Visado por:

Profesional SDAPE Profesional SDAPE Profesional SDAPE

Firmado por:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal