



RESOLUCIÓN N° 1220-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 16 de diciembre del 2022

VISTO:

El Expediente n° 605-2021/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo de **ARRENDAMIENTO DIRECTO** solicitado por la empresa **GR PAICHE S.A.C.**, respecto del predio de 14 400,00 m² ubicado en el distrito de Huacho, provincia de Huaura y departamento de Lima, inscrito en la partida registral n.° 50096869 del Registro de Predios de Huacho de la Zona Registral n.° IX de la Sede Lima, a favor del Estado representado por esta Superintendencia y anotado con CUS n.° 53795, en adelante “el predio”;

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley n.° 29151, aprobado por el Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “la ley”); Reglamento de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA, (en adelante “el Reglamento”), es el organismo público descentralizado, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de aprobar y ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y bajo competencia y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social;

2. Que, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 49 y 50 del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo n.° 011-2022-VIVIENDA, y , Resolución n.° 0064- 2022/SBN y la Resolución n.° 0066-2022/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;

Del marco normativo aplicable al presente procedimiento

3. Que, el artículo 173° de “el Reglamento”, prescribe que el arrendamiento de predios estatales se puede efectuar bajo dos modalidades: a) por convocatoria pública, y b) de manera directa, asimismo los artículos 176° y 177° del mismo cuerpo normativo establecen las causales para solicitar el otorgamiento del derecho de arrendamiento, el procedimiento y los requisitos necesarios para solicitar el arrendamiento directo;

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

5. 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 constitución de derecho de arrendamiento y verificar si se cumplen con los requisitos formales y sustantivos para su aprobación;

Respecto de los Antecedentes de la solicitud de arrendamiento directo

6. Que, con Carta RG-147-2021 del 24 de mayo de 2021, signada con Solicitud de Ingreso n.º 13315-2021 del 26 de mayo de 2021, la empresa **GR PAICHE S.A.C.**, representada por su apoderada Xaviera Susana Pérez Benazar, (en adelante “la administrada”), solicitó la constitución de arrendamiento directo respecto de un predio inicialmente de 14 500,00 m² ubicado en la Parcela Q3, de la Zona denominada Playa Grande - Pampa Salinas, distrito de Huacho, provincia de Huaura y departamento de Lima, inscrito en la partida registral n.º 50096869 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho de la Zona Registral n.º IX de la Sede Lima, con la finalidad de ejecutar estudios de medición de vientos en la zona. Para tal efecto, presentó entre otros, los siguientes documentos: **a)** Certificado de Vigencia expedido por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima a favor de la señora Xaviera Susana Pérez Benazar ; **b)** copia simple del documento nacional de identidad de la señora Xaviera Susana Pérez Benazar; **c)** memoria descriptiva; **d)** plano de ubicación geográfica; y, **e)** declaración jurada que señala que “la administrada” no se encuentra impedida para contratar con el Estado;

7. Que, mediante la Resolución n.º 0814-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de septiembre de 2022, (en adelante “la Resolución”), notificada bajo puerta el 29 de septiembre del 2022 conforme el inciso 21.5 de “TUO de la Ley de Procedimiento Administrativo General Ley n.º 27444”, esta Superintendencia resolvió **aprobar la constitución del derecho de arrendamiento directo** a favor de “la administrada”, para la ejecución de estudios de medición de vientos en la zona, por el plazo de dos (02) años, respecto del predio de 14 400,00 m², que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en la Parcela Q3, de la Zona denominada Playa Grande - Pampa Salinas, distrito de Huacho, provincia de Huaura y departamento de Lima, inscrito en la partida registral n.º 50096869 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho de la Zona Registral n.º IX de la Sede Lima, a favor de Estado representado por esta Superintendencia y anotado con CUS n.º 53795 en el Sistema Nacional de Bienes Estatales (SINABIP), y ordenó, entre otros, el pago de la contraprestación por la constitución del derecho de arrendamiento, a cargo de “la administrada”, ascendente a **S/.24 144,00 (veinticuatro mil ciento cuarenta y cuatro y 00/100 soles)**, del que se deberá descontar el Depósito de la garantía de respaldo de la solicitud de arrendamiento señalado en el considerando vigésimo tercero de “la resolución” (S/. 8,800.00), siendo el monto pendiente a pagar de **S/.15 344,00 (quince mil trecientos cuarenta y cuatro y 00/100 soles)**, que no incluye los impuestos que resulten aplicables y que debe ser cancelado en una (1) sola armada, según el cronograma señalado en el considerando vigésimo tercero de “la resolución”, el mismo que deberá ser cancelado dentro del plazo de quince (15) días hábiles contados a partir de la notificación de “la resolución”.

De la solicitud de Desistimiento del procedimiento

8. Que, mediante Carta N° RG-226-2022 de fecha 19 de octubre del 2022, presentado a través de la mesa de partes virtual de esta Superintendencia el 19 de octubre del 2022, signado con Solicitud de Ingreso n.º 27728-2022, “la administrada” debidamente representada por su apoderada legal la Señora Xaviera Pérez Benazar, según poderes inscritos en la Partida Electrónica N°. 13446322 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, solicitó el desistimiento total de la solicitud de constitución del derecho de arrendamiento sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión, con la finalidad de concluir el presente procedimiento de arrendamiento;

9. Que, al respecto conforme lo establece el numeral 200.1 del artículo 200° del “TUO de la Ley de Procedimiento Administrativo General Ley n.º 27444”, aprobado mediante Decreto Supremo n.º 004-2019- JUS (en adelante “TUO de la LPAG”), establece que: *“el desistimiento del procedimiento importará la culminación del mismo, pero no impedirá que posteriormente vuelva a plantearse igual pretensión en otro procedimiento”*. Siendo esto así, en el presente caso “la administrada” representada por su Gerente General, **expresó su desistimiento de la solicitud de constitución del derecho de arrendamiento;**

10. Que, asimismo los numerales 200.5 y 200.6 del artículo 200° del “TUO de la LPAG”, dispone que, el desistimiento podrá realizarse en cualquier momento antes que se notifique la resolución final que agote la vía administrativa, y que la autoridad aceptará de plano el desistimiento y declarará concluido el procedimiento, sin perjuicio de que “la administrada” pueda volver a presentar su petición conforme lo establece el numeral 200.1 de la citada norma;

11. Que, es necesario precisar que, respecto a la presentación de la solicitud de desistimiento, Morón Urbina en su libro Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General Texto Único Ordenado de la

Ley N° 27444¹, prescribe lo siguiente:

“La norma originaria decía únicamente que el desistimiento se podrá realizar en cualquier momento ante de que se notifique la resolución final, lo que cual fue entendido equivocadamente por algunos organismos en el sentido que solo cabía plantearlo hasta antes de la decisión final de la primera instancia. Se argumentaba en favor de esa interpretación, que era conveniente fomentar al administrado para que plantee su desistimiento tempranamente (en particular cuando ello deriva de acuerdos convencionales con otros administrados en un procedimiento trilateral) o que si el desistimiento se formulaba en segunda instancia ya había un trabajo administrativo realizado, que no cabía dejar de lado en una etapa posterior del procedimiento cuando ya había decisión de primera instancia. Por otro lado, la interpretación más amplia permitía admitir el desistimiento aún en segunda instancia, entendiendo que era un derecho del administrado que no podría cercenarse mediante una interpretación administrativa. Pues bien, la reforma de la LPAG sustentó la segunda posición en el cambio introducido en el numeral 200.5 del artículo 200° que agrega la frase “antes de que se notifique la resolución final que agote la vía administrativa”.

12. Que, conforme se advierte de la norma glosada, en concordancia con el numeral 197.1 del artículo 197 del “TUO de la LPAG”, el desistimiento constituye una de las formas de conclusión del procedimiento administrativo; sin embargo, es necesario acotar que, si bien a través de esta figura se pone fin al procedimiento administrativo, a diferencia de una resolución que se pronuncia sobre el fondo del asunto, el desistimiento no contiene una decisión sobre el fondo de la cuestión planteada;

Del depósito de la garantía de respaldo de la solicitud

13. Que, el procedimiento de arrendamiento directo es un acto administrativo a título oneroso, el cual indica que realizada la calificación sustantiva de la solicitud de manera favorable y la inspección del predio estatal, se requerirá al solicitante, para continuar con la tramitación del procedimiento, el depósito de una garantía que respalde su interés en el acto solicitado, por un monto no mayor a dos (2) Unidades Impositivas Tributarias (UIT), ello conforme el artículo 135 y 139 de “el reglamento”, así mismo conforme el numeral 7.6 de “la directiva”.

14. Que, en ese sentido, con Oficio n.º 08736-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de octubre de 2021 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 (2) Unidades Impositivas Tributarias (UIT), es decir, por el monto ascendente a S/. 8.800,00 (ocho mil ochocientos con 00/100 soles), así mismo se le informó que en caso de que su representada 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 considerará como una penalidad en favor de la SBN ello conforme el numeral 139.4 del artículo 139 de “el reglamento”, 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 de conformidad con “el Reglamento”;

15. Que, con Carta n.º RG-265-2021 del 4 de noviembre de 2021, signada con Solicitud de Ingreso n.º 28765-2021 del 5 de noviembre de 2021, “la administrada” remitió el comprobante del depósito de la garantía de respaldo de la solicitud de arrendamiento; lo que fue corroborado por el Sistema de Administración de Tesorería - SAT mediante Memorándum n.º 00660-2021/SBN-OAF-SAT del 15 de noviembre de 2021.

16. Que, en atención a los argumentos expuestos en la presente resolución, corresponde hacer efectivo la garantía de respaldo de la solicitud, siendo que “la administrada” ha expresado su desistimiento del procedimiento; debiéndose considerar dicha garantía como una penalidad a favor de esta Superintendencia, de conformidad con lo descrito en el décimo tercer considerando de la presente resolución;

17. Que, de acuerdo a lo expuesto, se cumple con los presupuestos de hecho para aceptar el desistimiento del procedimiento formulado por “la administrada” y en consecuencia, dejar sin efecto la Resolución n.º 0814-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de septiembre de 2022, que resolvió, entre otros, aprobar la constitución del derecho de arrendamiento directo a favor de “la administrada”, así mismo dar por concluido el presente procedimiento y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez que quede firme la presente resolución. Sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente; de conformidad con lo dispuesto en el “ROF de la SBN”, “TUO de la LPAG”, “la Ley” y “el Reglamento”;

De conformidad con lo dispuesto en Ley n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, el Reglamento de esta Ley, aprobado por Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA, el Reglamento de

¹ MORÓN URBINA, Juan Carlos, *Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444* (Decreto Supremo N° 004 2010, “US”). Edición conmemorativa por los 20 años de vigencia de la LPAG. Lima, 2021, págs. 444-445.

Organización y Funciones de la SBN, Directiva n.º 00004-2022/SBN denominada “Disposiciones para el arrendamiento de predios estatales”, aprobada por Resolución n.º 0004-2022/SBN del 5 de enero de 2022, Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444, aprobado por Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS, las Resoluciones nros. 092-2012 y 005-2022/SBN-GG, y el Informe Técnico Legal n.º 1416-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de diciembre de 2022.

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Aceptar el **DESISTIMIENTO** del procedimiento de **CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE ARRENDAMIENTO DIRECTO** a favor de la empresa **GR PAICHE S.A.C.**, para la ejecución de estudios de medición de vientos en la zona, por el plazo de dos (02) años, respecto del predio de 14 400,00 m², que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en la Parcela Q3, de la Zona denominada Playa Grande - Pampa Salinas, distrito de Huacho, provincia de Huaura y departamento de Lima, inscrito en la partida registral n.º 50096869 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho de la Zona Registral n.º IX de la Sede Lima, a favor de Estado representado por esta Superintendencia y anotado con CUS n.º 53795 en el Sistema Nacional de Bienes Estatales (SINABIP).

Artículo 2.- Dar por **CONCLUIDO** el procedimiento de **CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE ARRENDAMIENTO DIRECTO** solicitado por la empresa **GR PAICHE S.A.C.**, respecto del predio descrito en el artículo 1 de la presente Resolución.

Artículo 3.- DEJAR SIN EFECTO la Resolución n.º 0814-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de septiembre de 2022, que resolvió, entre otros, aprobar la constitución del derecho de arrendamiento directo a favor de la empresa **GR PAICHE S.A.C.**

Artículo 3.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez que quede firme la presente Resolución.

Artículo 4.- 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.

Carlos Alfonso García Wong
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales