



RESOLUCIÓN N° 1297-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 29 de diciembre del 2022

VISTO:

El Expediente n.º 1379-2022/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por **GLADYS LOURDES REGALADO CHÁVEZ**, mediante la cual peticona el **ARRENDAMIENTO** del área de 561,48 m² ubicado en la Avenida Pablo Fernandini N° 1411, Lote 10 de la Urbanización Jardín Colón, distrito de Pueblo Libre, provincia y departamento de Lima (en adelante “el predio”), inscrito en la partida n.º 46711440 del Registro de Predios de Lima, con CUS n.º 25614; 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 lo dispuesto en el Texto Único Ordenado de la Ley N.º 29151[1], aprobado por Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA (en adelante “TUO de la Ley”) y su Reglamento[2], aprobado por Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”).
2. Que, de conformidad con el artículo 49º y 50º del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución n.º 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, con el cual se aprueba 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.º 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”) la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatual - SDAPE es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico – legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor.
3. Que, mediante escrito presentado el 16 de noviembre de 2022 (S.I. N.º 30965-2022) a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, **GLADYS LOURDES REGALADO CHÁVEZ** (en adelante “la administrada”), solicitó el arrendamiento de “el predio”. Para tal efecto presentó, los siguientes documentos: **i)** copia legalizada de la Declaración Jurada de no tener impedimento para contratar con el Estado Peruano; **ii)** copia simple de recibo de agua; y, **iii)** copia simple del Documento Nacional de Identidad.
4. Que, el procedimiento administrativo de **arrendamiento** se encuentra regulado en el Subcapítulo V del Capítulo III del Título II de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en el numeral 173.2 del artículo 173º que el arrendamiento se otorga sobre predios de dominio privado, siendo que en forma excepcional, 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 del servicio público, conforme a lo establecido en el párrafo 90.2 del artículo 90º de “el Reglamento”. Asimismo, los requisitos y el procedimiento para el arrendamiento directo se encuentran desarrollados en los artículos 100º y 177º de “el Reglamento”, acorde con 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”).

5. Que, el numeral 173.1 del artículo 173° de “el Reglamento” ha dispuesto que el arrendamiento puede efectuarse por convocatoria pública o de manera directa, pudiendo otorgarse el arrendamiento directo de acuerdo al artículo 176° del citado marco legal por las siguientes causales: **i)** 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 (02) años, renovable por dos (02) años adicionales; y, **ii)** cuando el predio se encuentra en posesión por un plazo mayor a dos (02) años.

6. Que, por otro lado, el artículo 136° de “el Reglamento” establece que 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 (numeral 136.1, artículo 136° de “el Reglamento”), 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 (numeral 136.2 del artículo 136° de “el Reglamento”).

7. Que, por su parte, el numeral 56.1 del artículo 56° de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia solo 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. Por otro lado, respecto de los actos de administración sobre predios estatales, el numeral 137.1 del artículo 137° de “el Reglamento” dispone que luego de la evaluación formal de la solicitud, se procederá a verificar el **derecho de propiedad del Estado** o de la entidad sobre el predio, así como la libre disponibilidad del mismo.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, la presente Subdirección evalúa en primer lugar, que **la titularidad de “el predio”** sea propiedad estatal bajo competencia de esta Superintendencia; en segundo lugar, **la libre disponibilidad de “el predio”**; y, en tercer lugar, **el cumplimiento de los requisitos** del procedimiento.

9. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la solicitud presentada por “la administrada”, la misma que se contrastó con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, resultado de lo cual se emitió el Informe Preliminar N.° 03211-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de noviembre de 2022, en el cual se determinó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** según la base Geocatastro y la base SUNARP el 100% se encuentra inscrito a favor del Estado con un área de 561,48 m² en la partida N° 46711440 del Registro de Predios de Lima, con CUS N° 25614 en condición “Vigente” y “Reservado”; **ii)** según la base Geocatmin el 100% se encuentra dentro de área urbana; **iii)** según la base IMP el 100% cuenta con zonificación RDM-Residencial de Densidad Media (Ordenanza N° 1017 del 26 de abril de 2007); **iv)** según la base de Portafolio de Predios del Estado cuenta con número de registro 523-2020; **v)** mediante Resolución N° 1154-2022/SBN-DGPE-SDDI del 18 de noviembre de 2022, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de esta Superintendencia resolvió aprobar la transferencia predial entre entidades públicas a favor del Organismo Técnico de la Administración de los Servicios de Saneamiento-OTASS con la finalidad de ejecutar el proyecto denominado “Sede Institucional para las oficinas administrativas de OTASS” con la condición de que en el plazo de dos (02) años la citada entidad cumpla con presentar el expediente del proyecto de desarrollo o inversión, bajo sanción de reversión a favor del Estado en caso de incumplimiento; **vi)** según la base de procesos judiciales sobre el 100% existe un proceso judicial de obligación de dar suma de dinero (Expediente judicial 333-2012, legajo 050-2012) en estado no concluido; y, **vii)** según imagen del sistema de información Google Earth de fecha 31 de mayo de 2022 el 100% se encuentra cercado y desocupado, asimismo, se encuentra en ámbito urbano. Cabe señalar que lo antes mencionado guarda congruencia con la información contenida en la Ficha Técnica N° 203-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha de inspección 14 de noviembre de 2022.

10. Que, según lo indicado en el párrafo precedente y de la revisión de los antecedentes administrativos que obran en esta Superintendencia, se ha determinado que “el predio” inscrito en la partida N.° 46711440 del Registro de Predios de Lima fue transferido a favor del Organismo Técnico de la Administración de los Servicios de Saneamiento-OTASS, en virtud de la Resolución N.° 1154-2022/SBN-DGPE-SDDI del 18 de noviembre de 2022[3] emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, por lo tanto, siendo que “el predio” no es de propiedad del Estado representado por la SBN, esta Superintendencia no tiene competencia para otorgar actos de administración sobre el mismo.

11. Que, en ese sentido, 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”.* (el subrayado es nuestro)

12. Que, en consecuencia, en virtud de lo señalado en los considerandos precedentes corresponde declarar improcedente el pedido de “la administrada” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución. Asimismo, se deja constancia que, al haberse determinado la improcedencia de lo peticionado, no corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos formales de la presente solicitud.

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, “la Directiva”, la Resolución N° 0005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N° 1509-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de diciembre de 2022.

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **ARRENDAMIENTO** presentada por **GLADYS LOURDES REGALADO CHÁVEZ**, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

Artículo 2.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente, una vez consentida 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.

CARLOS ALFONSO GARCÍA WONG

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

[1] Publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

[2] Publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 11 de abril de 2021.

[3] En proceso de inscripción en los Registros Públicos