

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

ξ

VISTO:

El Expediente N° 1027-2023/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN MERCADO MAYORISTA DE FLORES DEL PERÚ - RÍMAC**, representada por su presidente, Rigoberto Huarcaya Alanya, mediante la cual peticiona el **ARRENDAMIENTO DIRECTO** del área de 1 835,47 m², ubicada en el Jr. Ramón Espinoza s/n, en el distrito de Rímac, provincia y departamento de Lima (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”), su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);
2. Que, de conformidad con los artículos 49° y 50° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución N° 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° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - 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 Formato referencial de solicitud de arrendamiento directo (S.I.¹ N° 27038-2023) presentado el 04 de octubre de 2023 a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, la **ASOCIACIÓN MERCADO MAYORISTA DE FLORES DEL PERÚ - RÍMAC** (en adelante “la administrada”), representada por su presidente, Rigoberto Huarcaya Alanya, solicitó el arrendamiento directo por la causal prevista en el literal a) del artículo 176° de “el Reglamento” (a favor de una entidad para el cumplimiento de sus fines institucionales), por el plazo de diez (10) años, respecto a un área de

¹ Solicitud de Ingreso.

1 835,05 m², ubicada en la Av. Principal s/n Parcela Tarma (Jr. Ramón Espinoza s/n cuadra 4), en el distrito de Rímac, provincia y departamento de Lima, con la finalidad de que continúe funcionando el Mercado de Flores del Perú. Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** copia simple del estado de cuenta a nombre de la “Asociación de Propietarios Las Flores de Santa Rosa de Lima Sub – Parcela A” respecto al domicilio fiscal: “Av. Principal Num. s/n – Parcela A Tarma (Jr. Ramón Espinoza Cdra. 4) – Lima/Lima/Rímac”, emitido por la Municipalidad Distrital del Rímac; y, **ii)** copia simple del Impuesto Predial (HR y PU) 2022 a nombre de la “Asociación de Propietarios Las Flores de Santa Rosa de Lima Sub – Parcela A” respecto al domicilio fiscal: “Av. Principal Num. s/n – Parcela A Tarma (Jr. Ramón Espinoza Cdra. 4) – Lima/Lima/Rímac”, emitido por la Municipalidad Distrital del Rímac;

4. Que, mediante Formato referencial de solicitud de arrendamiento directo (S.I. N° 27234-2023) presentado el 05 de octubre de 2023 a través de la Mesa de Partes de esta Superintendencia, “la administrada” solicitó el arrendamiento directo por la causal prevista en el literal c) del artículo 176° de “el Reglamento” (cuando el predio se encuentra en posesión por un plazo mayor a dos (02) años), por el plazo de diez (10) años, respecto a un área de 1 822,07 m², ubicada en Jr. Ramón Espinoza s/n cuadra 4, en el distrito de Rímac, provincia y departamento de Lima, inscrita en la partida N° 43890727 del Registro de Predios de Lima, para la venta de flores al por mayor o menor y afines. Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado; **ii)** anotación de inscripción del nombramiento de Junta Directiva de la Asociación Mercado Mayorista de Flores del Perú – Rímac; **iii)** Acuerdo de Concejo N° 037-2017-MDR del 16 de junio de 2017; **iv)** Acuerdo de Concejo N° 101-2014-MDR del 30 de diciembre de 2014; **v)** plano de ubicación, en la que se señala como ubicación: “Jr. Ramón Espinoza (Cuadra 01) Sub-Parcela A Distrito del Rímac, Provincia de Lima, Departamento de Lima”, propietario: “Asociación de Propietarios Las Flores de Santa Rosa de Lima”, datum: “WGS-84”; y, **vi)** Memoria descriptiva de arquitectura – visación de planos de prescripción adquisitiva de octubre de 2020, respecto a un área de 1 835,05 m² (sistema de proyección: PSAD 56) y donde figura como solicitante la Asociación Mercado Mayorista de Flores del Perú;

5. Que, se colige que “la administrada” solicita el arrendamiento directo por causal de posesión mayor a dos años de “el predio” (no se está considerando el pedido en el marco de la causal prevista en el literal a) del artículo 176° de “el Reglamento”, ya que dicha causal solo es aplicable a las entidades públicas y “la administrada” es un particular), por lo que, corresponde precisar 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 173° de “el Reglamento” 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 90° de “el Reglamento”. Asimismo, en el numeral 173.1 del artículo 173° del citado marco legal se ha dispuesto que el arrendamiento puede efectuarse por convocatoria pública o de manera directa, siendo que de acuerdo al artículo 176° el arrendamiento directo puede efectuarse por las siguientes causales: **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 (02) años, renovable por dos (02) años adicionales; **c)** cuando el predio se encuentra en posesión por un plazo mayor a dos (02) años;

6. Que, los requisitos y el procedimiento para el arrendamiento directo se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 177° de “el Reglamento”, 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”). 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, artículo 136° de “el Reglamento”);

7. Que, por su parte, el subnumeral 1 del 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 documentación técnica 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° 02630-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de octubre de 2023, en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** no existe congruencia o coincidencia entre el área solicitada con la S.I. N° 27234-2023 y el área graficada, según la documentación técnica presentada por “la administrada” ya que del desarrollo del cuadro de coordenadas descritas en la memoria descriptiva que se presenta, se obtuvo un área de 1 835,47 m² (“el predio”), que discrepa (en +13,4 m²) respecto al área que indica en la S.I. N° 27234-2023 de 1 822,07 m², además, que dicha área se encontraría en el datum WGS84 -18 Sur, no como erróneamente se consigna en la mencionada memoria descriptiva; **ii)** revisado el Geocatastro de SBN, se advierte que “el predio” no recae sobre ningún predio estatal registrado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales (SINABIP), es decir, no se encontró ningún CUS² relacionado; **iii)** según el visor SUNARP: **a)** el 90,06% de “el predio” recae sobre el predio de mayor extensión del predio inscrito en la partida N° 44055945 del Registro de Predios de Lima de propiedad de terceros y **b)** el 9,04% de “el predio” aparentemente no se encuentra inscrito;

10. Que, si bien “la administrada” indica en sus solicitudes que el área materia de solicitud (“el predio”) se encuentra inscrita en la partida N° 43890727 del Registro de Predios de Lima (partida anotada en el SINABIP con el CUS N° 39495); no obstante, sobre la base de la documentación técnica remitida con la S.I. N° 27234-2023, en el Informe Preliminar N° 02630-2023/SBN-DGPE-SDAPE se determinó que “el predio” no recae sobre la partida N° 43890727 del Registro de Predios de Lima (CUS N° 39495), sino que “el predio” se encuentra frente al citado CUS, lo que concuerda con lo plasmado en el plano de ubicación remitido por “la administrada”;

11. Que, aclarado ello, tenemos que en el Informe Preliminar N° 02630-2023/SBN-DGPE-SDAPE se determinó que el 90,06% de “el predio” (área aproximada de 165,93 m²) recae sobre el predio de mayor extensión inscrito en la partida N° 44055945 del Registro de Predios de Lima de propiedad de terceros, por tanto, esta Superintendencia no tiene competencia sobre la precitada área;

12. Que, asimismo, de acuerdo al Informe Preliminar N° 02630-2023/SBN-DGPE-SDAPE, el 9,04% de “el predio” (área aproximada de 78,32 m²) se encontraría sin inscripción registral, por lo que se debe tener presente que el numeral 5.6 de “la Directiva” señala que: *“El arrendamiento 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”*. Sobre el particular tenemos que el numeral 76.1 del artículo 76° de “el Reglamento” establece lo siguiente: **“Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición. 76.1 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”**;

² CUS: Código Único SINABIP.

13. Que, concordante con ello tenemos que el numeral 102.1 del artículo 102° de “el Reglamento” dispone que: *“El procedimiento de primera inscripción de dominio de los predios del Estado es de oficio y se efectúa de manera independiente a cualquier otro procedimiento de administración o disposición de los predios estatales”*, por tanto, no es procedente atender el pedido de “la administrada” respecto al 9,04% de “el predio” (área aproximada de 78,32 m²);

14. Que, ahora bien, 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”*;

15. Que, en consecuencia, corresponde declarar improcedente el pedido de “la administrada” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución. En este contexto, no corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de arrendamiento directo;

16. Que, en atención a lo expuesto, se debe poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el “ROF de la SBN”;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, “TUO de la Ley”, la Resolución N° 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N° 1468-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de noviembre de 2023;

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN MERCADO MAYORISTA DE FLORES DEL PERÚ - RÍMAC**, representada por su presidente, Rigoberto Huarcaya Alanya, en virtud a los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones.

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

CUARTO.- 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.

Firmado por
Carlos Alfonso García Wong
Subdirector
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales