

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0394-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 26 de marzo del 2024

VISTO:

El Expediente N.º 091-2023/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada la empresa **ENTEL PERÚ S.A.** representada por su entonces apoderada Jeanette Hidalgo Meléndez, mediante la cual peticiona el **ARRENDAMIENTO DIRECTO** de un área de 157,90 m² ubicado en el Cerro Paredes, distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida N.º 14054401 del Registro de Predios de Lima (en adelante “el predio”), con la finalidad de que mantenga instalada una infraestructura de telecomunicaciones de propiedad de Entel Perú S.A.

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la 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.º 019-2019-VIVIENDA^[1] (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA^[2] (en adelante “el Reglamento”);
2. Que, 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, de conformidad con lo establecido en los artículos 49º y 50º del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia (en adelante “el ROF de la SBN”) aprobado a través de la Resolución N° 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA;
3. Que, mediante escrito presentado el 24 de enero del 2023 (S.I N.º 01667-2023), la empresa ENTEL PERU S.A. (en adelante “la administrada”) debidamente representada por su entonces apoderada Jeanette Hidalgo Meléndez, solicitó el arrendamiento directo de “el predio”, invocando literal b) del artículo 176º de “el Reglamento”. Para tal efecto adjuntó, entre otros, **i)** Copia de DNI; **ii)** Declaración jurada de no tener impedimento legal para adquirir derechos reales; **iii)** Certificado de vigencia de poder del 25 de noviembre del 2022; **iv)** Plano de ubicación y Perimétrico; **v)** Memoria descriptiva; **vi)** copia de partida N.º 14054401 del Registro de Predios de Lima; **vii)** Certificado de Búsqueda Catastral, publicidad N° 2022-4339320; **viii)** Informe Técnico N° 015635-2022-Z.R. N.º IX- SEDE-LIMA/UREG/CAT emitido por SUNARP; **ix)** Plano de Planta General (Lamina A01); **x)** Plano de Corte General; **xi)** Plano Eléctrico (Lamina E01); y, **xii)** Reporte fotográfico de “el predio”;
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 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 90º de “el Reglamento”. Asimismo, en el numeral 173.1 del artículo 173º 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 176º el arrendamiento directo puede efectuarse 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;

5. 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.º DIR-00004-2022/SBN denominada “Disposiciones para el arrendamiento de predios estatales” aprobada con Resolución N.º 0004-2022/SBN (en adelante “la Directiva”); Al respecto, es preciso indicar que, el numeral 3 del artículo 177° de “el Reglamento” señala que los requisitos establecidos para la constitución del derecho de usufructo se aplican de manera supletoria en cuanto correspondan al procedimiento de arrendamiento directo³;

6. 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. 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**;

7. 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;

8. Que, en ese sentido 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.º 00258-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de enero del 2023, en el que se determinó, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** “el predio” forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida N.º 14054401 del Registro de Predios de Lima, identificado en el Registro SINABIP con CUS N.º 116707; **ii)** Revisado el Geo-catastro se tiene que “el predio” se encuentra registrado en el portafolio de la SBN con número de registro N.º 1378-2020; **iii)** De la revisión de las imágenes satelitales de Google Earth del 31 de mayo del 2022, se advierte que “el predio” se encuentra ocupado totalmente por antena de telecomunicaciones; y, **iv)** De la revisión del SINABIP, se encontró la Ficha Técnica N.º 1032-2018/SBN-DGPE-SDS del 07 de junio del 2018 en la que se indica lo siguiente: “(...) *2. se pudo verificar que el predio del Estado se encuentra ocupado por la empresa ENTEL PERU S.A con una estructura de material noble de 3 metros de altura, recubiertas con alambres de púas, tiene un ingreso a través de la puerta de fierro, en el interior se encuentra una torre de antenas para el servicio de comunicación y demás instalaciones internas. 3. El área supervisada 155.90 m² representa el 6.72% del área total del predio de mayor extensión CUS N.º 116707 de 2 319.33 m²*”;

9. Que, resulta necesario señalar que mediante Memorándum N.º 00369-2023/SBN-DGPE-SDAPE se realizaron consultas a la Dirección de Normas y Registro (DNR) respecto al otorgamiento del arrendamiento directo bajo la causal b) del artículo 176° de “el Reglamento”, lo que se puso a conocimiento de “la administrada” mediante Oficio N.º 01300-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de febrero del 2023 el cual fue depositado a la casilla electrónica de “la administrada”, respecto a ello, es menester señalar que mediante Memorándum N.º 01346-2023/SBN-GG-UTD del 08 de agosto del 2023, la Unidad de Trámite Documentario de esta SBN precisó “que la remisión de la documentación hasta el 04 de agosto del [2023] se rige como válida según lo dispuesto en [el D.S. N.º 004-2021-VIVIENDA]”, es decir que “la notificación se entiende válidamente efectuada con el depósito del documento en la casilla electrónica asignada al usuario o a la usuaria” (Artículo 10° del D.S. N.º 004-2021-VIVIENDA); por tanto, dicho Oficio se tiene por notificado;

10. Que, dichas consultas fueron atendidas por la DNR con Memorando N.º 0069-2023/SBN-DNR a través del cual trasladó el Informe N.º 0067-2023/SBN-DNR-SDNC, el mismo que fue aclarado con Memorando N.º 00246-2023/SBN-DNR-SDNC;

11. Que, habiéndose resuelto las consultas formuladas respecto a la aplicación de la causal b) del artículo 176° de “el Reglamento”, esta Subdirección realizó la evaluación legal de la solicitud de arrendamiento directo, emitiéndose el informe Preliminar N.º 0394-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de febrero del 2024, en el que se determinó, entre otros puntos lo siguiente:

i) “El predio” forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida N.º 14054401 del Registro de Predios de Lima, la cual cuenta con un área de 2 168,58 m², inmatriculada a favor del Estado en mérito a la Resolución N.º 1156-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de noviembre del 2015.

ii) “El predio” es un bien de dominio privado del Estado, el cual puede ser objeto de actos de administración;

iii) La vigencia de poder fue emitida en el año 2022, se procedió a revisar la partida N.º 00661651 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, advirtiéndose que en el asiento C00102 obra inscrita la revocatoria de poder de la señora Jeanette Hidalgo Méndez; por ende, la misma no se encuentra legitimada para solicitar actos de administración en representación de la empresa ENTEL PERU S.A.

iv) De acuerdo con lo informado por la DNR, los particulares pueden acogerse a las causales previstas para el arrendamiento directo de los literales b) y c) del artículo 176º de “el Reglamento”; sin embargo, los solicitantes que “se encuentren en posesión de un predio estatal **no podrán acogerse a la causal prevista en el literal b), sino que únicamente podrían acogerse a la causal prevista en el literal c), si es que su posesión sobre el predio estatal tuviese una antigüedad mayor a dos años**; en ese sentido, la causal prevista en el literal b) resulta aplicable a aquellos supuestos en que el administrado requiera el predio estatal para el inicio de sus actividades y no para regularizar posesiones preexistentes”^[4]

12. Que, considerando lo antes expuesto y de la evaluación legal realizada por esta Subdirección, mediante Oficio N.º 00988-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de febrero del 2024 (en adelante “el Oficio”), se le solicitó a “la administrada” indicar, aclarar y adjuntar lo siguiente:

i) Señalar que la causal invocada en su solicitud es la de posesión; asimismo, deberá cumplir con los requisitos correspondientes a dicha causal, ello en la medida que su representada viene ocupando “el predio”;

ii) Presentar nueva solicitud suscrita por persona legitimada que tenga facultades de acuerdo a la partida registral de constitución; y

iii) Adjuntar declaración jurada de no estar impedido de adquirir derechos reales, toda vez que la declaración presentada ha sido suscrito por persona que actualmente no tiene facultades, de conformidad con el numeral 100.6 del artículo 100º de “Reglamento”. Para tal efecto, se otorgó **el plazo de diez (10) días hábiles**, computados a partir del día siguiente de su notificación, bajo apercibimiento de emitirse la resolución que declare inadmisibles la solicitud y la conclusión del presente procedimiento, de conformidad al numeral 136.2^[5], artículo 136º de “el Reglamento”;

13. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue remitido al correo electrónico de “la administrada” el 21 de febrero del 2024, obteniendo acuse de recibido el día 26 de febrero del mismo año, tal y como consta el cargo de correspondencia N.º 02925-2024/SBN-GG-UTD; por lo que, de conformidad con el numeral 20.4^[6] del artículo 20 del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la LPAG”), se le tiene por bien notificado. asimismo, **el plazo para la subsanación de las observaciones contenidas en “el Oficio” vencía el 12 de marzo del 2024**;

14. Que, en el caso en concreto, “la administrada” no presentó lo requerido; razón por la cual, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose, por tanto, **declarar inadmisibles la solicitud presentada** y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución. Sin perjuicio de que “la administrada” pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente;

15. Que, asimismo, 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”.

16. Que, finalmente, se deja constancia de que se puede visualizar los documentos emitidos como parte de la evaluación del presente pedido, accediendo al módulo web “Trámite Transparente” de la SBN (<https://tramitetransparente.sbn.gob.pe/>);

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, “TUO de la LPAG”, la Resolución N.º 005-2022/SBN-GG del 31 de enero del 2022 y el Informe Técnico Legal N.º 448-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de marzo del 2024;

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **ARRENDAMIENTO DIRECTO** presentada por la empresa **ENTEL PERÚ S.A.**, 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

[1] Aprobado por el Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio del 2019.

[2] Aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 11 de abril del 2021.

[3] derogado a través del numeral 1 de la Única Disposición Complementaria Derogatoria del Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA

[4] Artículo 176.- Arrendamiento directo

Puede efectuarse el arrendamiento directo 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 (02) años, renovable por dos (02) años adicionales.

c) Cuando el predio se encuentra en posesión por un plazo mayor a dos (02) años.

[5] Artículo 177.- Procedimiento y requisitos para el arrendamiento directo

(...)

177.3 Adicionalmente, según corresponda se debe adjuntar los documentos que acreditan la causal que se invoca. Son aplicables, en cuanto correspondan, los requisitos establecidos para la constitución del derecho de usufructo. (...)

Directiva DIR-00004-2022/SBN – Disposiciones para el arrendamiento de predios estatales

7.2. Presentación de la solicitud

(...)

i) Para la causal de arrendamiento prevista en el literal c) del artículo 176 del Reglamento (...), con el objeto de acreditar la antigüedad de la posesión el/la solicitante adjunta copia simple de cualquiera de los documentos siguientes:

i) Declaración Jurada del impuesto predial y de los recibos de pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio.

ii) La escritura pública o documento privado con certificación de firma en el que conste la transferencia de la posesión del predio a su favor.

iii) La inspección judicial del predio realizada en proceso de prueba anticipada.

iv) Cualquier otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio.

v) En el caso que el poseionario efectúe actividades mineras, debe adjuntar el documento que acredite que se encuentra en un proceso de formalización minera o que cuenta con la autorización del respectivo concesionario. En este supuesto, la entidad a cargo del trámite debe poner en conocimiento de la autoridad sectorial competente el inicio del procedimiento.

[6] Artículo 137.- Calificación sustantiva de la solicitud

(...)

137.5 Si al efectuar la calificación sustantiva se detectan observaciones que incidan sobre el área, medidas perimétricas, ubicación u otras condiciones físicas del predio solicitado, la entidad propietaria o administradora puede plantear al solicitante la variación el área viable a otorgar, concediendo un plazo de diez (10) días para su aceptación, el cual puede ser prorrogado por el mismo plazo, a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin su aceptación, la entidad emite la resolución que declara la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento. (...)

[7] Artículo 20.- Modalidades de notificación

(...)

20.4 (...)

La notificación dirigida a la dirección de correo electrónico señalada por el administrado se entiende válidamente efectuada cuando la entidad reciba la respuesta de recepción de la dirección electrónica señalada por el administrado o esta sea generada en forma automática por una plataforma tecnológica o sistema informático que garantice que la notificación ha sido efectuada. La notificación surte efectos el día que conste haber sido recibida, conforme lo previsto en el numeral 2 del artículo 25. (...)