



RESOLUCIÓN N° 0712-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 22 de julio del 2025

VISTO:

El Expediente n.° 589-2024/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo de **ARRENDAMIENTO DIRECTO**, seguido por el señor **SABINO DONATO PATRICIO OBREGÓN**, respecto del predio de **2 479,18 m²**, ubicado en el distrito y provincia de Huarmey, departamento de Ancash, 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 "la Ley"), y su Reglamento, aprobado con Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento");

2. Que, de acuerdo a lo dispuesto en 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 aprobó 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 "ROF de la 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;

3. Que, el artículo 173° de "el Reglamento", prescribe que el arrendamiento de predios estatales se otorga sobre predios de dominio privado y, excepcionalmente, 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 de servicio público. Asimismo, el arrendamiento se puede efectuar bajo dos modalidades: a) por convocatoria pública y b) de manera directa;

4. 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**, y, c) cuando el predio se encuentra en posesión por un plazo mayor a dos (02) años;

5. Que, el numeral 177.1 del artículo 177° de "el Reglamento", señala que para el procedimiento

de arrendamiento directo se aplicarán las disposiciones del Subcapítulo I del Capítulo III del mismo cuerpo normativo, además de las disposiciones específicas establecidas en la Directiva n.º DIR-00004-2022/SBN denominada: “Disposiciones para el arrendamiento de predios estatales”, aprobada por Resolución n.º 0004-2022/SBN del 5 de enero del 2022 (en adelante “la Directiva”);

6. Que, conforme a lo dispuesto en el numeral 7.3 del artículo 7º de “la Directiva”, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal es el órgano competente de esta Superintendencia para evaluar las solicitudes de arrendamiento y verificar si se cumplen con los requisitos formales y sustantivos para su aprobación;

7. Que, mediante Carta S/N presentada el 10 de junio del 2024 (S.I. 15771-2024), el señor Sabino Donato Patricio Obregón (en adelante “el administrado”), solicitó el arrendamiento directo por causal de **realización de un evento determinado, uso por temporada o estación del año, por fechas específicas o por cualquier otra actividad**, por el plazo de dos (2) años, respecto de “el predio”, con la finalidad de destinarlo al proyecto: “Taller de arenado de los metales con oxido y pintura”. Para tal efecto, presentó, entre otros, los siguientes documentos: i) Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado; ii) Memoria Descriptiva; iii) Plano Perimétrico; y, iv) Descripción del proyecto;

De la calificación formal de la solicitud

8. Que, de la revisión de la documentación presentada, se emitió el Informe Brigada n.º 00672-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de septiembre de 2024, concluyéndose, entre otros, lo siguiente: i) El predio materia de arrendamiento, forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida n.º 11026365 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, con CUS n.º 92731, es de dominio privado estatal y es de libre disponibilidad, ii) Revisada la base gráfica de Procesos Judiciales, se advierte que “el predio” recae parcialmente (aprox. 75,23 %) sobre el Legajo n.º 287-2021 y totalmente sobre el Legajo n.º 005-2024; ambos de prescripción adquisitiva y con estado no concluido, en los que terceros demandan a la SBN, y, iii) “El administrado” cumplió con presentar los requisitos señalados en los incisos 1, 5 y 6 del numeral 100.1 del artículo 100 de “el Reglamento”;

De la calificación sustantiva de la solicitud

9. Que, el numeral 137.1 y 137.2 del artículo 137º de “el Reglamento”, señalan que luego de la evaluación formal de la solicitud, se procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio y su libre disponibilidad. 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, el 07 de noviembre del 2024, se efectuó la inspección del predio materia de arrendamiento in situ, generándose la Ficha Técnica n.º 00286-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de noviembre del 2024, la cual concluyó, entre otros, que el predio es de naturaleza eriaza, se encuentra ubicado en zona extra urbana, de forma regular y se encontró totalmente desocupado. Asimismo, en la zona central del predio se encontró desmonte y parte de un cerco de palos y malla, el mismo que se encontró en mal estado de conservación. Por último, se encontró una línea de transmisión eléctrica que cruza el predio;

11. Que, en virtud del artículo 191º de “el Reglamento”, se procedió a solicitar información a las siguientes entidades: i) a la Municipalidad Provincial de Huarmey, mediante Oficio n.º 10390-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de diciembre del 2024, ii) a la Dirección General de Patrimonio Arqueológico Inmueble del Ministerio de Cultura, mediante Oficio n.º 10411-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de diciembre del 2024, y, iii) a la Dirección General de Electricidad del Ministerio de Energía y Minas, mediante Oficio n.º 04062-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de mayo del 2025;

12. Que, en atención a los pedidos de información antes descritos, mediante Oficio n.º 001315-2024-DSFL-DGPA-VMPCIC/MC del 30 de diciembre del 2024 (S.I. 00099-2025), la Dirección General de Patrimonio Arqueológico Inmueble del Ministerio de Cultura informó que “el predio” no presenta superposición con bienes inmuebles prehispanicos. Asimismo, mediante Oficio n.º 1062-2025-MINEM-

DGE del 02 de junio del 2025 (S.I. 18534-2025), la Dirección de General de Electricidad del Ministerio de Energía y Minas informó que “el predio” no se superpone total ni parcialmente, con ningún derecho eléctrico vigente ni en trámite;

13. Que, en virtud de lo antes descrito, se tiene que “el predio” se encuentra ubicado en zona extra urbana y es de propiedad del Estado, asimismo, conforme a lo detallado en el Informe Preliminar n.º 01315-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de noviembre del 2024, la información descrita en el décimo segundo considerando de la presente resolución y de la inspección realizada, “el predio” no presenta superposición con zonas arqueológicas, zonas de riesgo no mitigable, zonas de playa protegida, derecho de vía, derechos eléctricos, ni solicitudes en trámite;

14. Que, “el administrado” solicitó el arrendamiento directo invocando la causal contenida en el literal b) del numeral 7.1 de “la Directiva”, concordante con el literal b) del artículo 176 de “el Reglamento”, que prescribe: “(...) 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 (...)*”;

15. Que, con Informe n.º 00067-2023/SBN-DNR-SDNC del 02 de marzo del 2023, la Subdirección de Normas y Capacitación de esta Superintendencia concluyó, respecto a la referida causal lo siguiente: “*El literal b) del artículo 176 del Reglamento de la Ley n.º 29151, permite otorgar el arrendamiento directo de predios estatales para cualquier actividad, incluyendo vivienda, comercio, industrias bajo sectores regulados, entre otros, por un plazo no mayor a dos (02) años, renovable por dos (02) años adicionales, siempre que se trate de actividades que no atenten contra el orden público y las buenas costumbres, en aplicación de lo dispuesto por el artículo V del Título Preliminar y el inciso 7 del artículo 1681 del Código Civil*”. Asimismo, se indicó que: “*los administrados que se encuentren en posesión de un predio estatal no podrán acogerse a la causal prevista en el literal b)*”;

16. Que, en virtud al marco normativo antes explicado y habiéndose realizado la evaluación de la solicitud, se determinó lo siguiente: i) “el predio” se encuentra desocupado; ii) “el administrado” busca destinar “el predio” por un plazo de dos (02) años a la ejecución de un “Taller de Arenado de los Metales con Óxido y Pintura”; cuya misión -según indica en la idea de proyecto presentada- es ser un taller mecánico especializado en mantenimiento y reparación de vehículos, por lo que, se determinó que “el administrado” pretende desarrollar una actividad comercial temporal; y, iii) dicha actividad comercial -según indica “el administrado”- no atenta contra el orden público y las buenas costumbres. Por lo tanto, de conformidad con lo señalado en el Informe N.º 00067-2023/SBN-DNR-SDN, la solicitud presentada por “el administrado” se enmarcaría en el supuesto regulado en el literal b) del artículo 176 de “el Reglamento”;

Del depósito de la garantía de respaldo

17. Que, habiéndose determinado la libre disponibilidad de “el predio”, de conformidad con el numeral 139.1 del artículo 139° de “el Reglamento” y el numeral 7.6 de “la Directiva”, en los actos de administración a título oneroso a favor de particulares, una vez realizada la calificación sustantiva de la solicitud de manera favorable y la inspección del predio estatal, para continuar con la tramitación del procedimiento, se requiere al solicitante el depósito de una garantía que respalde su interés en el acto solicitado, por un monto no mayor a dos (02) Unidades Impositivas Tributarias (UIT);

18. Que, el numeral 139.2 del artículo 139° de “el Reglamento”, señala que la garantía es depositada en una cuenta bancaria de la entidad a cargo del trámite, dentro del plazo de diez (10) días hábiles de notificado el requerimiento, precisando además que, vencido el citado plazo, sin haberse efectuado el depósito de la garantía, se declara el abandono del procedimiento. Asimismo, el numeral 139.4 del marco normativo antes glosado, prescribe que, en caso el solicitante 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 considera como una penalidad en favor de la entidad;

19. Que, en virtud a lo antes expuesto, mediante Oficio n.º 04491-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de junio del 2025, notificado el 18 de junio del 2025, se solicitó a “el administrado” realizar el depósito

de la garantía que respalde su interés en la solicitud de arrendamiento, por un monto de dos (02) Unidades Impositivas Tributarias (UIT), es decir, la suma ascendente a S/ 10 700,00 (diez mil setecientos con 00/100 soles), 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. Se deja constancia que, el plazo para realizar dicho depósito venció el 02 de julio del 2025;

20. Que, mediante Memorándum n.º 00174-2025/SBN-OAF-UF del 15 de julio del 2025, la Unidad de Finanzas de esta Superintendencia informó que “el administrado” no ha cancelado el monto solicitado de la garantía que respalde su interés en la solicitud de arrendamiento;

21. Que, en ese sentido, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el Oficio n.º 04491-2025/SBN-DGPE-SDAPE, y, en consecuencia, declarar en abandono del presente procedimiento, acorde a la normativa antes glosada

De conformidad con lo dispuesto en “la Ley”, “el Reglamento”, “ROF de la SBN”, Resoluciones nros. 092-2012/SBN-SG y 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 0851-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de julio de 2025;

SE RESUELVE:

Artículo 1º.- Declarar el **ABANDONO** del procedimiento de **ARRENDAMIENTO DIRECTO** seguido por el señor **SABINO DONATO PATRICIO OBREGÓN**, respecto del predio de **2 479,18 m²**, ubicado en el distrito y provincia de Huarney, departamento de Ancash, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución.

Artículo 2º.- Dar por **CONCLUIDO** el procedimiento de **ARRENDAMIENTO DIRECTO** seguido por el señor **SABINO DONATO PATRICIO OBREGÓN**, respecto del predio descrito en el artículo 1º de la presente resolución.

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

Artículo 4º.- 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