

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0744-2025/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 1 de agosto del 2025

**VISTO:**

El Expediente N.º 968-2024/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la empresa **AMERICA MOVIL PERU S.A.C**, debidamente representada por su gerente de administración de inmuebles Jorge Humberto Berenguel Santamaría, peticona el **ARRENDAMIENTO DIRECTO**, del predio de 67,34 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Pativilca, provincia de Barranca y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la partida N.º P51001855 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Barranca, con CUS N.º 196389 (en adelante “el predio”); y,

**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<sup>[1]</sup> (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA<sup>[2]</sup> (en adelante “el Reglamento”);
2. Que, 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, de conformidad con lo establecido en los artículos 49 y 50 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia (en adelante “ROF de la SBN”) aprobado a través de la Resolución N.º 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA;
3. Que, mediante formato presentado el 11 de diciembre del 2024 (S.I N.º 36414-2024), la empresa AMERICA MOVIL PERU S.A.C (en adelante “la administrada”), representada por su gerente de administración de inmuebles, Sr. Jorge Humberto Berenguel Santamaría, solicitó el arrendamiento directo de “el predio”. Para tal efecto adjuntó, entre otros, los documentos siguientes: **i)** copia de DNI de Jorge Humberto Berenguel Santa María; **ii)** certificado de vigencia de poder del 02 de agosto del 2024; **iii)** Declaración Jurada de no tener impedimento para contratar con el Estado Peruano; **iv)** plano perimétrico PP-01; **v)** plano de ubicación y localización PP-01; **vi)** memoria Descriptiva; **vii)** Informe Técnico Legal; **viii)** copia de la partida N.º P51001855 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Barranca; **ix)** recibo de caja N.º 0004425-2024 del 02 de septiembre del 2024, adjunto a las Declaraciones de Impuesto Predial del 2018 RH, PU y del 2024 PU; **x)** convenio de cesión en uso; **xi)** Resolución de Licencia de Edificación N.º 013-2020-SGI/MDP; y, **xii)** copia del formato presentado el 17 de septiembre del 2024 (S.I N.º 26883-2024);

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 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: **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 directo<sup>3</sup>;

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, bajo dicho contexto 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 02365-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de diciembre del 2024, en el cual se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** “el predio” corre inscrito en un área de 67,34 m<sup>2</sup>, en la partida N.º P51001855 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Barranca con CUS N.º 196389; **ii)** “el predio” recae en su totalidad sobre la concesión minera “Minera Paramonga 1” con código N.º 010194413 y la concesión minera “Agro Industrial Paramonga S.A.A.” con código 010204924; y, **iii)** según las imágenes satelitales de Google Earth vigentes al 16 de diciembre del 2023 se tiene que “el predio” se encuentra desplazado al Suroeste respecto de su ubicación real y se en ámbito aparentemente eriaz; asimismo, estaría ocupado en su totalidad por la Empresa América Móvil S.A.C;

9. Que, en atención a que “el predio” se encuentra inscrito en la partida N.º P51001855 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Barranca, se procedió a revisar sus antecedentes registrales, advirtiéndose que el mismo se independizó de la partida N.º P18020639, en virtud a la Resolución N.º 0167-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de febrero del 2024 en la que se dispuso la asunción de titularidad por puesta a disposición de la Dirección General de Agricultura del Ministerio de Agricultura a favor del Estado representado por esta Superintendencia;

**10.** Que, de acuerdo a la evaluación legal realizada por este despacho se emitió el Informe Preliminar N.º 00185-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de febrero del 2025 a través del cual, se concluyó lo siguiente: **i)** “el predio” constituye un bien de dominio privado del Estado y que puede ser objeto de acto de administración; **ii)** “la administrada” solicita arrendamiento por causal de posesión de dos (02) años, para lo cual, presentó los siguientes documentos: **a)** recibo de caja N.º 0004425-2024 de fecha 02 de septiembre del 2024, a través del cual, canceló el impuesto predial correspondiente a los años 2018 al 2024; no obstante, respecto a ello, resulta necesario tener presente que la fecha cierta de dicho recibo es del año 2024; razón por la cual, dicho documento no acreditaría los dos (02) años correspondientes a la posesión de “el predio”; **b)** Convenio de cesión en uso realizado por la Municipalidad Distrital de Paramonga y el apoderado de América Móvil Perú S.A.C, respecto de un área de 150 m<sup>2</sup> ubicada en el distrito de Paramonga, provincia de Barranca y departamento de Lima, la cual se encuentra suscrita sólo por el alcalde de dicha comuna con fecha 11 de abril del 2008; asimismo, de las coordenadas consignadas en dicho documento no se puede determinar que el área de convenio sea la misma que “el predio”; y, **c)** Resolución de Licencia de Edificación N.º 013-2020-SGI/MDP del 13 de agosto del 2020, sin embargo, dicho documento no cuenta con la ubicación exacta de “el predio”; razón por la cual, no acredita la posesión del mismo; y, **iii)** “la administrada” no cumplió con presentar todos los requisitos establecidos en el artículo 100 y 177 de “el Reglamento”;

**11.** Que, considerando lo antes expuesto y de la evaluación legal realizada por esta Subdirección, mediante Oficio N.º 00714-2025/SBN-SDAPE del 04 de febrero del 2025 (en adelante “**el Oficio**”) se solicitó a “la administrada”, lo siguiente: **i)** consignar el plazo para el que solicita el arrendamiento directo teniendo en cuenta que, de acuerdo con lo establecido en el numeral 173.3 del artículo 173 de “el Reglamento”, el plazo de arrendamiento puede ser hasta por seis (06) años; **ii)** la solicitud fue presentada y suscrita por el Gerente de Administración de Inmuebles; sin embargo, de acuerdo con lo establecido en el literal a) del sub-numeral 3.2 del asiento C350 de la partida N.º 11170586 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, dicha solicitud deberá ser presentada por dos (02) representantes de “la administrada”; **iii)** presentar el convenio de cesión en uso en el que consten las firmas de las partes involucradas, además, de adjuntar el plano de ubicación localización debidamente suscrito por los celebrantes. Ello con la finalidad de determinar si el referido documento corresponde a “el predio”; y, **iv)** presentar documentación de fecha cierta emitida por entidad pública que acredite la posesión de “el predio”. Para lo cual, 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 inadmisibile la solicitud y la conclusión del presente procedimiento**, de conformidad al numeral 136.2 del artículo 136 de “el Reglamento”;

**12.** Que, cabe señalar que “el Oficio” fue depositado en la casilla electrónica de “la administrada”, el cual cuenta con acuse de recibido del día 04 de febrero del 2025; por lo que, de conformidad con el numeral 20.4<sup>[4]</sup> del artículo 20 y el numeral 25.2 del artículo 25<sup>[5]</sup> del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “TUO de la LPAG”), se le tiene por bien notificado. Asimismo, **el plazo de diez (10) días hábiles otorgados en “el Oficio” vencia el 18 de febrero del 2025;**

**13.** Que, revisado el Sistema de Gestión Documental y al Sistema Integrado Documentario con el que cuenta esta Superintendencia, se advirtió que “la administrada” no presentó la subsanación de las observaciones dentro del plazo otorgado; por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose, por tanto, **declarar inadmisibile la solicitud presentada y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.** Sin perjuicio de ello, “la administrada” puede volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

**14.** Que, de acuerdo a la información contenida en la presente Resolución, corresponde informar a la Subdirección de Supervisión a fin que evalúe iniciar las acciones de su competencia.

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 0875-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de julio del 2025;

## SE RESUELVE:

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **ARRENDAMIENTO DIRECTO** presentada por la empresa **AMERICA MOVIL PERU S.A.C**, 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](http://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] **Artículo 169.- Requisitos para la constitución directa del derecho de usufructo.-** (...) ii) Cuando el predio se encuentra en posesión por un plazo mayor a dos (02) años. El solicitante debe adjuntar copia simple de cualquiera de los documentos siguientes (en esta causal el plazo del arrendamiento puede ser hasta por 6 años, al término del cual se puede firmar un nuevo contrato: 1. Declaración Jurada del Impuesto Predial y de los recibos de pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio. 2. La escritura pública o documento privado con certificación de firma en el que conste la transferencia de la posesión del predio en su favor. 3. La inspección judicial del predio realizada en proceso de prueba anticipada. 4. Cualquier otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio, lo cual es concordante con la Directiva N° DIR-00004- 2022/SBN denominada "Disposiciones para el arrendamiento de predios estatales" aprobada con Resolución N° 0004-2022/SBN.

[4] **Artículo 20. Modalidades de notificación**

(...)

La entidad que cuente con disponibilidad tecnológica puede asignar al administrado una casilla electrónica gestionada por esta, para la notificación de actos administrativos, así como actuaciones emitidas en el marco de cualquier actividad administrativa, siempre que cuente con el consentimiento expreso del administrado. Mediante decreto supremo del sector, previa opinión favorable de la Presidencia del Consejo de Ministros y el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, puede aprobar la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica. En ese caso, la notificación se entiende válidamente efectuada cuando la entidad la deposite en el buzón electrónico asignado al administrado, surtiendo efectos el día que conste haber sido recibida, conforme a lo previsto en el numeral 2 del artículo 25.

[5] **Artículo 25.- Vigencia de las notificaciones**

Las notificaciones surtirán efectos conforme a las siguientes reglas:

1. Las notificaciones personales: el día que hubieren sido realizadas.
2. Las cursadas mediante correo certificado, oficio, correo electrónico y análogos: el día que conste haber sido recibidas.

(...)