

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0789-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 2 de agosto del 2021

VISTO:

El Expediente n.º 132-2021/SBNSDAPE que sustenta la aprobación del **ARRENDAMIENTO POR CONVOCATORIA PÚBLICA** del predio de 150,75 m², ubicado sobre cima de cerro ingresando por la Calle Amistad, luego por el pasaje sin número antes de la Calle Virgen de Fátima, colindante al Asentamiento Humano Proyecto Integral Hijos de Jerusalén, distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, de propiedad del Estado, inscrito en la partida registral n.º 14719730 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima y anotado con CUS n.º 157735, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley n.º 29151, aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA^[1]; Reglamento de la Ley n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA^[2], (en adelante “el Reglamento”), es el organismo público descentralizado, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de aprobar y ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y bajo competencia y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social;
2. Que, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 43º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, aprobado por Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, 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, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor. Asimismo, conforme a lo previsto en el literal g) del artículo 44º del citado Reglamento, es función específica de la SDAPE constituir servidumbres, cargas, gravámenes y demás derechos reales conforme a ley, así como disponer su levantamiento;

Del marco normativo aplicable al presente procedimiento

3. Que, el artículo 173 de “el Reglamento”, prescribe que el arrendamiento de predios estatales se puede efectuar bajo dos modalidades: a) por convocatoria pública, y b) de manera directa, asimismo el artículo 174 y 175 del cuerpo normativo en mención señalan que el arrendamiento por convocatoria pública se efectúa de oficio por la entidad propietaria o, cuando el predio es del Estado, por la SBN, y la convocatoria se efectúa a través de publicación, por única vez, en el diario oficial El Peruano o en un diario de mayor circulación del lugar donde se ubica el predio así como en la página web de la entidad;
4. Que, de conformidad con el numeral 3 del artículo 73 de “el Reglamento”. El plazo del arrendamiento puede ser hasta por seis (06) años, al término del cual se puede firmar un nuevo contrato;

5. Que, asimismo el numeral 4 del artículo 175 de “el Reglamento”, señala que las demás reglas de la convocatoria pública son establecidas mediante directiva, en atención a ello se determina que la Directiva n.º 005-2016/SBN que regula el “Procedimiento para el arrendamiento de predios del dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, aprobada por Resolución n.º 068-2016/SBN publicada el 16 de septiembre de 2016 (en adelante “la Directiva n.º 005-2016”), se encuentra vigente en lo que no se oponga a las disposiciones de “el Reglamento”, por lo que es aplicable al presente procedimiento para la tramitación de la convocatoria pública;

De los antecedentes del procedimiento de arrendamiento por convocatoria

6. Que, mediante el escrito s/n presentado mediante Solicitud de Ingreso n.º 24147-2018 del 28 de junio de 2018 (tramitado en el expediente n.º 508-2018/SBNSDAPE), la empresa AMERICA MÓVIL PERÚ S.A.C, solicitó el arrendamiento directo de “el predio” por la causal establecida en el numeral 2) del artículo 94 del entonces Reglamento de la Ley n.º 29151 aprobado mediante Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA; esto es, por la causal referente a cuando la renta mensual a valor comercial resulte ser inferior al 50% de la Unidad Impositiva Tributaria (UIT) vigente, manifestando que dicho bien sería destinado a una estación de transmisión celular de señal de telefonía móvil, cabe precisar que en la fecha que la indicada empresa solicitó “el predio” formaba parte del predio matriz inscrito en la Partida 14054401 del Registro de Predios de Lima, y a su vez formaba parte del predio anotado en el Registro SNABIP con CUS n.º 116707;

7. Que, con Resolución n.º 061-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de enero de 2021, se declaró improcedente la solicitud de arrendamiento formulada por la empresa citada en el considerando precedente; puesto que, mediante el Informe de Brigada n.º 0033-201/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de enero de 2021, se determinó que la renta mensual superaba el 50% de la UIT vigente. La resolución en cuestión se encuentra firme;

De la tramitación del procedimiento de arrendamiento por convocatoria

8. Que, de conformidad con el numeral 5.1 de las disposiciones generales de “la Directiva n.º 005-2016”, cuando la solicitud del arrendamiento directo no se encuentra subsumido en las causales, puede reconducirse en un procedimiento de arrendamiento por convocatoria pública, asimismo de acuerdo con el numeral 6.1.2 y 6.1.3 de las disposiciones específicas de la indicada Directiva, en los procedimientos a cargo de la SBN, la SDAPE propone el arrendamiento por convocatoria pública del predio a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal a fin de que, de ser el caso, otorgue la conformidad correspondiente para continuar con las demás etapas del procedimiento de arrendamiento por convocatoria pública;

9. Que, mediante Informe de Brigada n.º 204-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de marzo de 2021 (foja 18 a 20), se concluyó que “el predio” formaba parte un área de mayor extensión, inscrito a favor del Estado Peruano, en la Partida n.º 14054401 del Registro de Predios de Lima, y anotado en el Registro SNABIP con CUS 116707, cuya naturaleza jurídica es de dominio privado, y la competencia para otorgar actos de administración y/o disposición sobre el mismo, corresponde a la SBN, asimismo constituye un bien de libre disponibilidad, por lo que a fin de impulsar procedimientos que busquen optimizar el uso y la adecuada gestión de los bienes estatales, se recomendó remitir la propuesta del arrendamiento por convocatoria pública a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, para la obtención de su conformidad, adjuntando los documentos sustentatorios correspondientes, de conformidad con el numeral 6.1.2 de “la Directiva n.º 005-2016”;

10. Que, mediante Informe n.º 00138-2021/SBN-DGPE del 13 julio de 2021, la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal otorgó la conformidad a la propuesta de arrendamiento por convocatoria pública de “el predio” de conformidad con el numeral 6.1.3 de “la Directiva n.º 005-2016”;

11. Que, a través del Oficio n.º 03927-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 7 de mayo de 2021, esta Superintendencia solicitó a la Oficina Registral de Predios de Lima la independización de “el predio”, habiéndose logrado la independización en la partida registral n.º 14719730 del Registro de Predios de Lima, por lo que mediante Memorándum n.º 02872-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de julio de 2021 se solicitó a la Subdirección de Registro y Catastro de esta Superintendencia la creación del Registro CUS correspondiente a “el predio”, generándose el registro CUS n.º 157735;

De la tasación de “el predio”

12. Que, se ha trabajado con la Tasación elaborada por la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, remitida a esta Subdirección mediante Solicitud de Ingreso n.º 22544-2020 del 15 de diciembre de 2020, a la cual el área técnica ha dado conformidad mediante el Informe de Brigada n.º 0033-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de enero de 2021 (fojas 43 a 45), de dichos documentos se tiene que la renta anual comercial asciende a **S/. 28 052,08** (veintiocho mil cincuenta y dos con 88/100 soles), el cual debe ser actualizado conforme al Índice de precios al consumidor;

13. Que, esta Subdirección, de acuerdo con sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido Informe Técnico Legal n.º 0954-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 02 de agosto de 2021 (fojas 56 a 59), el cual recoge la evaluación realizada por esta Subdirección a través del Informe Preliminar n.º 00280-2021/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 05 a 08) e Informe de Brigada n.º 204-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de marzo de 2021 (fojas 18 a 20), que señala lo siguiente:

13.1. “El predio” se encuentra actualmente independizado en la partida registral n.º 14719730 del Registro de Predios de Lima a favor del Estado y signado con CUS n.º 157735, asimismo se encuentra plenamente identificado en el Plano Perimétrico n.º 353-2021/SBN-DGPE-SDAPE (foja 15).

13.2. La naturaleza jurídica que le corresponde a “el predio”, es de dominio privado del Estado, puesto que no está destinado al uso público ni afectado a algún servicio público, conforme se desprende de la Resolución n. 1156-2015/SBNDGPE-SDAPE, por medio de la cual se incorporó al dominio privado del Estado.

13.3. “El predio” un bien de dominio privado del Estado, sobre el mismo se puede ejercer el derecho de propiedad con todos sus atributos señalados en el artículo 923º del Código Civil, por ende, es factible otorgarlo en arrendamiento.

13.4. Asimismo, mediante el Informe Preliminar n.º 00280-2021/SBN-DGPE-SDAPE, se determinó en torno al “predio” de la revisión del JMAP que no existen procedimientos administrativos concluidos con derechos otorgados, no existe procedimientos administrativos en trámite, no existe procesos judiciales, de igual manera de la revisión de las bases gráficas con la información técnica en consulta se pudo determinar que no tiene incidencia (superposición) con ninguna información encontrada en las bases gráficas, los geo-visores (SICAR, DICAPI, SIGDA, SERNAMP, OSINERGMIN, ANA, MTC, LOMAS, BDPI), en consecuencia se concluyó que “el predio” no se encuentra sujeto a un régimen legal especial.

13.5. De conformidad con el numeral 3.5 del Informe Preliminar n.º 00280-2021/SBN-DGPE-SDAPE, la zonificación de “el predio” es: Residencial de Densidad Media (DRM), asimismo se precisa que “el predio” no se encuentra afecto por ninguna vía metropolitana del plan vial, y no tiene calificación de monumento.

13.6. De acuerdo con lo señalado en el Informe Preliminar n.º 00280-2021/SBN-DGPE-SDAPE, se advierte la Ficha Técnica n.º 1930-2018/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 14), la cual da cuenta que “el predio” vendría siendo ocupado por la empresa América Móvil S.A.C., asimismo en el numeral 4.2 del Informe Preliminar n.º 00166-2019/SBN-DGPESDAPE (fojas 02 a 04), se precisa que “el predio” se encuentra ocupado por la antena de propiedad de la empresa América Móvil S.A.C. (antena de telecomunicaciones y cerco perimétrico).

13.7. En ese sentido, se tiene que “el predio” vendría siendo ocupado por la empresa América Móvil S.A.C., quien no cuenta con legítimo derecho de usar y disfrutar del mismo.

13.8. Respecto a lo anterior, es preciso señalar que de la revisión de la capa de procesos judiciales se advierte que “el predio” se encuentra sobre un proceso judicial no concluido signado con legajo n.º 058-2021, sobre reivindicación judicial iniciado por esta Superintendencia contra la empresa América Móvil Perú S.A.C., tramitado en el expediente judicial n.º 266-2021; a través del Memorándum n.º 02910-2021/SBN-DGPE-SDAPE se solicitó a la Procuraduría Pública informar el estado del referido proceso judicial y si se ha concedido alguna medida cautelar que limite los actos de administración o disposición que se puedan realizar sobre “el predio”, consulta que fue absuelta mediante Memorándum n.º 01291-2021/SBN-PP a través de la cual informó que referido proceso judicial se encuentra en etapa postulatoria, en virtud de la Resolución n.º 01 de fecha 22 de julio de 2021, la cual admite a trámite la demanda de reivindicación, la misma que se encuentra pendiente de notificar.

Respecto de lo anterior es preciso señalar que de acuerdo con el artículo 95° de “el Reglamento” en su numerales establece: “95.1° La existencia de cargas, gravámenes, procesos judiciales y/o administrativos que afecten a los predios estatales, no limita la aprobación del acto de administración o disposición a favor de entidades o de particulares, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del predio o derecho, al momento de aprobarse el acto, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto y, cuando corresponda, en el respectivo contrato, bajo sanción de nulidad; 95.2° En lo referente a los procesos judiciales, no es aplicable lo dispuesto en el párrafo precedente cuanto exista medida cautelar de no innovar; así como cuando se presenten los supuestos de conflicto con la función jurisdiccional regulados por el artículo 75 del TUO de la LPAG, 95.4° La existencia de ocupantes sobre el predio estatal no constituye impedimento para su libre disponibilidad, por lo que es factible la aprobación de actos de administración o disposición a favor de entidades o de particulares, siempre que tal circunstancia se ponga en su conocimiento por escrito; y, 95.5° En los casos antes mencionados, el eventual adquirente del predio o derecho asume el riesgo por la pérdida o deterioro del predio, así como de sus frutos o productos.”

13.9. Que, se ha determinado que el “predio” es un bien de dominio privado de libre disponibilidad del Estado bajo competencia de la SBN, no encontrándose sujeto a ningún régimen legal especial para la administración o disposición de este, asimismo de conformidad con el Informe Preliminar n.º 00280-2021/SBN-DGPE-SDAPE, y de la revisión del CUS n.º 157735, se tiene que no existe impedimento judicial para efectuar los distintos actos que contemplan las normas del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

13.10. El beneficio económico para el Estado se sustenta en que sobre “el predio”, a la fecha, no existe un acto de administración vigente con el cual se esté optimizando el valor del mismo, por lo que resulta beneficioso para el Estado, el otorgamiento de del presente arrendamiento, toda vez que se percibirá una contraprestación que permitirá la obtención de ingresos para impulsar diversos proyectos a cargo de esta Superintendencia y del Estado, puesto que la contraprestación que se perciba deberá ser distribuida previa liquidación 50% para la SBN y 50% al Tesoro Público . Asimismo, en cuanto al beneficio social, éste se da de manera indirecta a la actividad que se desarrollará en “el predio”.

14. Que, en ese sentido, ha quedado determinado en el presente procedimiento que: **i)** “el predio” es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad de acuerdo a la normativa descrita en el segundo párrafo del numeral 13.8 del décimo tercer considerando de la presente resolución; **ii)** el arrendamiento por convocatoria pública de “el predio” es el acto más beneficioso económica y socialmente para el Estado; y, **iii)** la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal ha otorgado su conformidad; por lo que corresponde aprobar el arrendamiento por convocatoria pública de “el predio”;

15. Que, de otro lado de conformidad con el numeral 6.3.2 del artículo 6 de “La Directiva n.º 005-2016/SBN, se debe establecer la garantía de fiel cumplimiento; sin embargo, la indicada Directiva no regula el monto de dicha garantía, por lo que se debe aplicar el numeral 1 del artículo 139 de “el Reglamento”; esto es, 2 Unidades Impositivas Tributarias (UIT), por concepto de garantía de fiel cumplimiento; la cual deberá ser depositada por el postor ganador en el plazo que se le indique cuando se le comunique la aceptación de la oferta;

De conformidad con lo dispuesto en Ley n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, el Reglamento de esta Ley, aprobado por Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA, el Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo n.º 1192, aprobado por Decreto Supremo n.º 011-2019-VIVIENDA, la Directiva n.º 004-2015/SBN, el Decreto Legislativo n.º 1280 modificado por el Decreto Legislativo n.º 1357, la Resolución n.º 005-2019/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 0954-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 2 de agosto de 2021 (fojas 56 a 59);

SE RESUELVE:

Artículo 1. - Aprobar el arrendamiento por convocatoria pública por un plazo de 06 años del predio de propiedad del Estado, que a continuación se señala, estableciéndose como precio base para la convocatoria pública el valor comercial que se indica en su descripción:

UBICACIÓN	PROPIETARIO	REGISTROS PÚBLICOS	ÁREA DE TERRENO (m ²)	PRECIO BASE	ZONIFICACIÓN	OCUPACIÓN
ubicado sobre cima de cerro ingresando por la Calle Amistad, luego por el pasaje sin número antes de la Calle Virgen de Fátima, colindante al Asentamiento Humano Proyecto Integral Hijos de Jerusalén, distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima	Estado CUS n.º 157735	Partida registral n.º 14719730	150,75 m ²	S/. 28 052,08	RDM	Se encuentra ocupado por antena de propiedad de la empresa América Móvil S.A.C.

Artículo 2.- Aprobar el siguiente cronograma de la convocatoria pública autorizada por la presente resolución, asimismo la modalidad para la presentación de propuestas es sobre cerrado.

Actuaciones	Fecha
Publicación de la convocatoria pública	antes del 15 de agosto de 2021
Presentación de sobres	24 y 25 de agosto de 2021
Apertura de sobres y elección de oferta ganadora	02 de septiembre de 2021
Comunicación al postor de la aceptación de la oferta	09 de septiembre de 2021

Regístrese, comuníquese y publíquese en el portal web de la SBN. -

Visado por:

Profesional SDAPE

Profesional SDAPE

Profesional SDAPE

Firmado por:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal

[1] Publicado el 10 de julio de 2019

[2] Publicado el 11 de abril de 2021