

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN DEL
PATRIMONIO ESTATAL**

RESOLUCIÓN N.º 0572-2018/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 22 de agosto de 2018

Visto el Expediente N° 310-2017/SBN-SDAPE, en el cual se sustenta el procedimiento de arrendamiento por modalidad directa solicitado por Entel Perú S.A., respecto del área de 100,00 m², la misma que forma parte del predio de mayor extensión ubicado entre los kilómetros 50,5 y 53 de la Carretera Panamericana Sur, distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N° 11362465 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima; y,

CONSIDERANDO:

Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, así como al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social;

Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43° y 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 en el diario oficial "El Peruano" (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal es el órgano competente en primera instancia para sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de esta Superintendencia, procurando con ello una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

Que, es preciso señalar que el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en los Artículos 92°, 94, 95° y 96° del Reglamento de la Ley N° 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales", aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, y por la Directiva N° 005-2016/SBN la cual regula los "Procedimientos para el arrendamiento de predios del dominio privado del Estado de libre disponibilidad", aprobada por la Resolución N° 068-2016/SBN publicada el 16 de setiembre de 2016 en el diario oficial "El Peruano";



Que, mediante la carta notarial recepcionada por esta Superintendencia el 24 de marzo de 2017 (folio 02), Entel Perú S.A (en adelante "la administrada"), solicitó la renovación del contrato de arrendamiento N° 002-2016/SBN-DGPE del área de 100,00 m², la misma que forma parte del predio de mayor extensión ubicado entre los kilómetros 50,5 y 53 de la Carretera Panamericana Sur, distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N° 11362465 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (en adelante el "predio");

Que, en la Cláusula Sexta del Contrato N° 002-2016/SBN-DGPE (folio 10), se señaló que *"el plazo de duración del contrato es de un (01) año, el cual debe computarse desde la suscripción del Acta Entrega - Recepción"*; por lo que habiéndose suscrito el Acta Entrega – Recepción N° 0007-2016/SBN-DGPE-SDAPE con fecha 01 de febrero de 2016, el plazo de duración del contrato venció el 01 de febrero de 2017;

Que, en el numeral 7.2 de la Cláusula Séptima del referido contrato (folio 11), se estipuló que *"si vencido el plazo del contrato, la arrendatario permanece en el inmueble, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el ESTADO requiera la devolución del inmueble, de conformidad con lo establecido en el Artículo 1700° del Código Civil"*;

Que, en el numeral 7.1 de la Cláusula Séptima del mencionado contrato (folio 10), se consignó, entre otros, que *"el presente contrato se podrá renovar como máximo hasta en dos oportunidades, sin más requisitos que la presentación de la solicitud con firma legalizada de la arrendataria, solicitando dicha renovación con una anticipación de dos (2) meses antes del vencimiento del contrato"*;

Que, se advierte que la administrada no cumplió con presentar su requerimiento de renovación en el plazo establecido en el numeral 7.1 de la Cláusula Séptima del contrato N° 002-2016/SBN-DGPE; por lo que, mediante el Memorando N° 01416-2017/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 12 de abril de 2017 (folios 23 al 25) se consultó a la Oficina de Asesoría Jurídica de esta Superintendencia si procedía la renovación del contrato de arrendamiento citado, entre otros;

Que, la Oficina de Asesoría Jurídica mediante el Memorando N° 397-2017/SBN-OAJ de fecha 04 de mayo de 2017 (folios 21 y 22) precisa que no resulta aplicable la figura de la renovación; sin embargo, resulta aplicable el numeral 7.2 de la Cláusula Séptima del Contrato y la consiguiente suscripción de un nuevo contrato con eficacia anticipada desde el 02 de febrero de 2017;

Que, es preciso señalar que esta Superintendencia, solicitó mediante el Oficio N° 3195-2017/SBN-DGPE-SDAPE (folio 37), a la administrada dar conformidad respecto al inicio de un nuevo procedimiento administrativo de otorgamiento de arrendamiento respecto del área referida en el contrato N° 002-2016/SBN-DGPE;

Que, mediante la carta S/N de fecha 31 de mayo de 2017 (folios 42 y 43), la administrada dio su conformidad al inicio del nuevo procedimiento de otorgamiento de arrendamiento, asimismo, mediante las cartas S/N de fecha 26 de junio de 2017 (folios 49 y 50) y 07 de septiembre de 2017 (folios 60 al 62) precisó que la solicitud se enmarcaba en la causal cuando el valor comercial de la renta aplicable resulte ser inferior al 50% de la Unidad Impositiva Tributaria, siendo el plazo de duración de un año y con la finalidad de mantener instalada una estación de radiocomunicación, además, remitió la documentación requerida, de acuerdo a lo indicado en la Directiva N° 005-2016/SBN, aprobada por la Resolución N° 068-2016/SBN;



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN DEL
PATRIMONIO ESTATAL**

RESOLUCIÓN N.º 0572-2018/SBN-DGPE-SDAPE

Que, con fecha 08 de febrero de 2018, el profesional de esta Subdirección realizó la inspección técnica del área solicitada en arrendamiento; advirtiéndose de acuerdo a lo consignado en la Ficha Técnica N° 0072-2018/SBN-DGPE-SDAPE (folio 69) y el trabajo en gabinete que: 1) El área materia del nuevo procedimiento administrativo difiere del área otorgada en arrendamiento a favor de la administrada mediante el Contrato N° 002-2016/SBN-DGPE, siendo que se evidencia una superposición parcial con un área de 11,62 m² aproximadamente, conforme se visualiza en el Plano de Diagnóstico N° 2044-2018/SBN-DGPE-SDAPE (folio 74), asimismo, el área solicitada en arrendamiento difiere del área real ocupada por la antena de propiedad de la administrada, y 2) El área real ocupada por la antena de propiedad de la administrada (antena de telecomunicaciones y cerco perimétrico) difiere del área otorgada en arrendamiento mediante el Contrato N° 002-2016/SBN-DGPE, siendo que se evidencia una superposición parcial con un área de 13,78 m² aproximadamente;

Que, mediante el Oficio N° 5669-2018/SBN-DGPE-SDAPE de 22 de junio de 2018 (folio 97), esta Superintendencia comunicó a la administrada las observaciones indicadas en el párrafo anterior para que en un plazo de diez (10) días hábiles procediera a absolverlas bajo el apercibimiento de tenerse por no presentada la solicitud y proceder al archivo respectivo, en ese sentido;

Que, el arrendamiento se efectúa sobre predios de dominio estatal de libre disponibilidad que se encuentren inscritos a favor del Estado, de acuerdo a lo establecido en las disposiciones generales de la Directiva N° 005-2016/SBN, en ese sentido, se advierte que la administrada no ha cumplido con absolver las observaciones planteadas mediante Oficio N° 5669-2018/SBN-DGPE-SDAPE, notificado con fecha 25 de junio de 2018 (folio 97), desprendiéndose que no se ha determinado de manera clara la relación entre lo solicitado mediante las cartas S/N de fecha 26 de junio de 2017 (folios 49 y 50) y 07 de septiembre de 2017 (folios 60 al 62), y la realidad evidenciada mediante la inspección técnica descrita en la Ficha técnica N° 0072-2018/SBN-DGPE-SDAPE (folio 69), así como el área otorgada mediante el contrato N° 002-2016/SBN-DGPE, por lo que corresponde declarar improcedente la solicitud de arrendamiento directo;

Que, de conformidad con el literal p) del artículo 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA del 22 de diciembre de 2010, facultan a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a emitir resoluciones en materias de su competencia;

De conformidad con lo dispuesto en la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-



VIVIENDA, la Ley N.º 27444 "Ley del Procedimiento Administrativo General" y sus modificatorias, el Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 aprobado con el Decreto Supremo N.º 006-2017-JUS y la Directiva N.º 005-2016/SBN aprobada mediante Resolución N.º 068-2016/SBN;

Estando a los fundamentos expuestos en el Informe Técnico Legal N.º 1521-2018/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 17 de agosto de 2018 (folios 132 al 134);

SE RESUELVE:

Artículo 1º.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de arrendamiento por modalidad directa presentada por Entel Perú S.A., respecto del área de 100,00 m², la misma que forma parte del predio de mayor extensión ubicado entre los kilómetros 50,5 y 53 de la Carretera Panamericana Sur, distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N.º 11362465 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N.º IX – Sede Lima y anotado con CUS N.º 37185, conforme a las razones expuestas en la presente Resolución.

Artículo 2º.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez haya quedado firme la presente Resolución.

Comuníquese y archívese.-



Abog. CARLOS GARCÍA WONG
Subsecretario de Administración del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES