

Arrendamientos de predios estatales

Lima, martes 11 de enero de 2022

Alerta Legal de Minería y Desarrollo Sostenible

Mediante Resolución N° 0004-2022/SBN, publicada en el diario oficial El Peruano con fecha 7 de enero de 2022, se aprobó la Directiva N° DIR-00004-2022/SBN denominada “Disposiciones para el arrendamiento de predios estatales”.

¿Cuál es la finalidad de la norma?

La resolución bajo comentario tiene como finalidad aprobar la Directiva N° DIR-00004-2022/SBN denominada “Disposiciones para el arrendamiento de predios estatales”.

Asimismo, se derogó la Directiva N° 005-2016/SBN denominada “Procedimientos para el arrendamiento de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”, aprobada mediante Resolución N° 068-2016/SBN.

¿A quiénes afecta?

La presente norma afecta a los administrados interesados en el procedimiento de arrendamiento de predios estatales.

¿De qué manera los afecta?

La directiva establece las siguientes disposiciones importantes:

- Disposiciones generales:

- Arrendamiento sobre predios estatales de dominio privado y de dominio público.
- Modalidades de celebración del arrendamiento.
- Elaboración de la tasación:
 - a. Cálculo de la renta y vigencia de la tasación.
 - b. Encargo de la tasación.
- Reconducción de solicitud de arrendamiento directo a convocatoria pública y viceversa.
- Inscripción previa del predio estatal en el Registro de Predios.
- Entidad competente para el trámite y aprobación del arrendamiento.
- Unidad de organización competente para el trámite y aprobación del arrendamiento.
- Plazo del arrendamiento.
- Prohibición de subarrendamiento.
- Exclusión de áreas.
- Cumplimiento de la finalidad.

- Garantía de Fiel Cumplimiento.
- Renovación del arrendamiento.
- Transcurso de los plazos.
- Disposiciones específicas para el arrendamiento por convocatoria pública:
- Aprobación del arrendamiento por convocatoria pública.
 - a. Inicio del procedimiento.
 - b. Identificación de predios estatales aptos para su arrendamiento y determinación del plazo.
 - c. Conformidad de la autoridad competente.
 - d. Tasación comercial y determinación de la renta.
 - e. Actualización de la tasación.
 - f. Informe técnico legal.
 - g. Contenido del expediente administrativo de aprobación de la convocatoria pública.
 - h. Emisión de la resolución.
 - i. Actualización en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales (Sinabip).
- Ejecución de la convocatoria pública:
 - a. Organización del expediente administrativo de ejecución de la convocatoria pública.
 - b. Aprobación de las bases administrativas.
 - c. Publicación de la convocatoria.
 - d. Oposición.
 - e. Presentación de ofertas.
 - f. Acciones orientadas a una mayor transparencia y eficiencia y otras incidencias.
 - g. Calificación de postor hábil.
 - h. Impugnación de la descalificación de postor.
 - i. Apertura de Sobre N° 2 y elección de la oferta ganadora.
 - j. Declaración de convocatoria pública desierta y declaración de abandono.
 - k. Supuestos de conclusión del procedimiento.
 - l. Impugnación del acto de apertura del Sobre N° 2 y elección de oferta ganadora.
 - m. Comunicación al postor de la aceptación de la oferta.
 - n. Suscripción del contrato.

o. Etapas subsecuentes.

- Disposiciones específicas para el arrendamiento directo:
 - Causales de arrendamiento directo.
 - Presentación de la solicitud.
 - Evaluación formal de la solicitud.
 - Calificación sustantiva de la solicitud.
 - Inspección del predio.
 - Depósito de la garantía de respaldo de la solicitud.
 - Entrega provisional.
 - Tasación.
 - Notificación de la tasación.
 - Informe técnico legal.
 - Emisión de la resolución.
 - Pago de la contraprestación.
 - Incumplimiento de pago de la única armada o primera cuota.
 - Suscripción del contrato.
 - Entrega del predio.
 - Inscripción registral del arrendamiento.
 - Liquidación y distribución de ingresos.
 - Actualización del Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales (Sinabip) y archivo del expediente.
- Disposiciones específicas para el control y seguimiento de las obligaciones contractuales y tributarias.
- Disposiciones específicas para la resolución y extinción del arrendamiento:
 - Acciones de supervisión o fiscalización.
 - Causales de extinción del arrendamiento y resolución del contrato.
 - Devolución del predio por vencimiento del plazo, por resolución del contrato o por extinción del arrendamiento.
- Responsabilidades.
- Disposición Transitoria.
- Disposiciones Complementarias y Finales

¿Cuándo entra en vigencia?

La resolución bajo comentario entró en vigencia al día siguiente de su publicación en el diario oficial El Peruano.

La presente alerta no debe ser considerada como una opinión legal respecto a alguna consulta específica.

Para mayor información sobre el contenido de la presente alerta, puede contactarse directamente con Daniel Palomino (dpalomino@munizlaw.com) o Tony Bustamante (tbustamante@munizlaw.com).