

La venta y arrendamiento de los predios de las universidades públicas

Roberto Jiménez Murillo*

La enajenación de los bienes estatales ha tenido un tratamiento legal muy disperso en nuestro país, el mismo que encuentra nuevas luces con la publicación de la Ley No. 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales. En el presente artículo el autor realiza un interesante análisis de los supuestos de venta y arrendamiento de predios universitarios, desarrollando los casos en los que la venta y arrendamiento operan y asimismo, los mecanismos en los que estos se desenvuelven.

1. PRESENTACIÓN DEL TEMA

El 14 de diciembre de 2007 se publicó la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, la que establece las normas que regulan el ámbito, organización, atribuciones y funcionamiento del Sistema Nacional de Bienes Estatales, en el marco del proceso de modernización de la gestión del Estado y en apoyo al fortalecimiento del proceso de descentralización (Artículo 1°). Asimismo, se indica que las normas contenidas en la ley acotada, normas reglamentarias y aquellas que emita la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), son de estricto cumplimiento para las entidades que conforman el «Sistema», en concordancia con las competencias y autonomías atribuidas por la Constitución del Perú y las leyes correspondientes (Artículo 2°). Entre las entidades públicas que conforman el «Sistema» figuran, entre otras, los organismos públicos a los que la Constitución Política le confiere autonomía, entre los que figuran las Universidades públicas (Artículo 8°, inciso c)¹, temática que ha sido abordada por la jurisprudencia constitucional nacional².

La particularidad de la configuración de entidades públicas sujetas al «Sistema», que son todas excepto

las empresas de derecho privado³, la encontramos en el texto de los artículos 5° y 9° penúltimo párrafo de la ley acotada. En efecto, el artículo 5° señala que se crea el «Sistema» como el conjunto de organismos, garantías y normas que regulan, de manera integral y coherente, los bienes estatales, en sus niveles de **Gobierno Nacional, Regional y Local**, a fin de lograr una administración ordenada, simplificada y eficiente (el texto en negritas es nuestro). Por su parte, el artículo 9°, penúltimo párrafo refiere que «las universidades, respecto de sus bienes, se rigen por la Ley N° 23733, Ley Universitaria, sin perjuicio de la obligación de remitir a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN la información sobre los referidos bienes para su registro en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales – SINABIP». Pareciera que, para los fines de la ley del «Sistema» en comentario, importa sobremanera el registro administrativo del patrimonio de las universidades públicas, cuyos procedimientos patrimoniales se atribuyen principalmente a la Ley universitaria y después a la Ley N° 29151.

Es de destacar, sin embargo, que la Ley Universitaria, propiamente no regula procedimientos patrimoniales de las universidades, sino más bien establecen algunas potestades de gestión administrativa rela-

* Abogado UNMSM. Consultor en temas de Derecho Administrativo y Propiedad Estatal.

1 Artículo 18° de la Constitución Política

«(...) Cada universidad es autónoma en su régimen normativo, de gobierno, académico, administrativo y económico. Las universidades se rigen por sus propios estatutos en el marco de la Constitución y las leyes».

2 El Tribunal Constitucional ha señalado en su sentencia de fecha 10 de setiembre de 2007 (Expediente N° 0025-2006-PI/TC), reiterando lo ya expuesto en la sentencia del Expediente N° 0012-1996-AI/TC, que «La autonomía es capacidad de autogobierno para desenvolverse con libertad y discrecionalidad, pero sin dejar de pertenecer a una estructura general de la cual en todo momento se forma parte, y que está representada no sólo por el Estado sino por el ordenamiento jurídico que rige a éste» (Fundamento Jurídico N° 5). Agrega a continuación que lo antes citado debe ser complementado con otros pronunciamientos expedidos por el mismo Tribunal Constitucional en los que se ha ido perfilando y concretizando con mayor precisión los alcances de la autonomía universitaria. Así, en la sentencia del Expediente N° 4232-2004-AA/TC, se precisó que la autonomía universitaria consiste en el «conjunto de potestades que dentro de nuestro ordenamiento jurídico se ha otorgado a la universidad, con el fin de evitar cualquier tipo de intervención de entes extraños en su seno». Con ello se pretende proteger la autodeterminación en el desarrollo de las actividades y funciones derivadas de los fines institucionales de los centros universitarios. Al respecto, la Constitución establece en el artículo 18°, los fines dentro de los cuales debe encausarse la educación universitaria, quedando expresamente señalados como tales la formación profesional, la difusión cultural, la creación intelectual y artística, la investigación científica y tecnológica» (Fundamento Jurídico N° 6).

3 Artículo 8° de la Ley N° 29151, parte final.

cionadas con sus bienes, de las que derivan algunas particularidades en los usos y destinos de sus predios, sea para fines universitarios o para otras finalidades, incluyendo el destino del producto de sus rentas.

2. LA VENTA Y EL ARRENDAMIENTO DE LOS PREDIOS DE LAS UNIVERSIDADES PÚBLICAS

Las universidades públicas son titulares, tanto de bienes inmuebles como de bienes muebles, los que inicialmente han sido adquiridos o han sido asignados a su favor para cumplir los fines establecidos en la Constitución Política y ley de la materia. Respecto de dichos bienes, las universidades pueden realizar actos de administración, actos de disposición, actos de adquisición, actos de registro y actos de supervisión. Para los efectos del presente trabajo, haremos incidencia en los actos de disposición (venta) y en los actos de administración (arrendamiento) sobre la base de la normatividad reglamentaria vigente⁴.

En este contexto, corresponde desarrollar algunos esquemas administrativos y operativos, conforme a la Ley N° 29151 en concordancia con la Ley N° 23733, Ley Universitaria, y la normatividad reglamentaria patrimonial, según lo siguiente:

- a) Potestades administrativas de venta y arrendamiento predial de las universidades públicas.
- b) Modalidad de venta y de arrendamiento predial.

- c) Capacidad procesal de los adquirentes y arrendatarios.

2.1 Potestades administrativas de venta y arrendamiento predial

Las universidades públicas son personas jurídicas de derecho público, las cuales son autónomas⁵ en su régimen normativo de gobierno, académico, administrativo⁶ y económico⁷, la que se rige por sus propios estatutos en el marco de la Constitución y las leyes, conforme lo establece el artículo 18° de la Constitución Política del Perú de 1993.

Las universidades pueden ser titulares de dos tipos de predios: i) predios destinados propiamente a los fines y actividades universitarias y ii) predios destinados a fines no universitarios y que pueden generar recursos propios. Entre los primeros encontramos a las ciudades universitarias, sedes de post-grado, oficinas administrativas, comedores, estadios y campos deportivos, entre otros de similar naturaleza. En cuanto a los segundos, se identifican los terrenos, viviendas y locales comerciales que no están destinados para servicios universitarios de ningún tipo⁸.

Los predios destinados para fines universitarios, propiamente constituyen bienes de dominio público, por lo que no son susceptibles de ser vendidos ni arrendados a favor de particulares, al ser bienes inalienables, imprescriptibles e inembargables. En cambio,

4 La Ley N° 29151 entrará en vigencia al día siguiente de la publicación del correspondiente Reglamento. Mientras, rige el Decreto Supremo N° 154-2001-EF, Reglamento General de Procedimientos Administrativos de los Bienes de Propiedad Estatal, de próxima derogación por la nueva normatividad reglamentaria, de la que conocemos en versión de proyecto presentado al Poder Ejecutivo para su trámite respectivo, por lo que para mantener la mayor unidad informativa del presente trabajo, comentaremos que el mismo mantiene los procedimientos de la venta predial por subasta pública y venta directa excepcional, así como el arrendamiento por convocatoria y el arrendamiento directo, éste último ya no contemplado en el Reglamento acotado. En tal sentido, aludiremos principalmente a los esquemas de dichos procedimientos, más que al articulado de la normatividad vigente.

5 Ley N° 23733.- Artículo 1°: «Las universidades tienen autonomía académica, económica, normativa y administrativa, dentro de la ley».

6 Ley N° 23733.- Artículo 4°: «La autonomía inherente a las Universidades se ejerce de conformidad con la Constitución y las leyes de la República e implica los derechos siguientes: (...)

c) Administrar sus bienes y rentas, elaborar su presupuesto y aplicar sus fondos con la responsabilidad que impone la ley.

La violación de la autonomía de la Universidad es sancionable conforme a ley».

7 Ley N° 23733.- Artículo 77°.- «Son recursos económicos de la Universidad:

a) Las asignaciones provenientes del Tesoro Público,

b) Los ingresos por concepto de leyes especiales y

c) Los ingresos propios».

Las universidades públicas reciben una determinada partida anual por parte del Tesoro Público, con la cual financian casi dos tercios de su presupuesto, mientras el otro tercio está financiado con recursos propios y una mínima parte por canon donaciones y transferencias. (Al respecto, véase el estudio del financiamiento de las universidades públicas en el año 2002 en http://www.ciudadanosaldia.org.pe/informes/repositorio/i10/InfomeCAD_10_Universidades.pdf). Conforme lo dispone el artículo 11° de la Ley N° 28411, Ley General del Sistema Nacional de Presupuesto, los fondos públicos se estructuran siguiendo las Clasificaciones Económica y por Fuente de Financiamiento que son aprobadas, según su naturaleza, mediante Resolución Directoral de la Dirección Nacional del Presupuesto Público. La Clasificación Económica agrupa los fondos públicos, entre otros, dividiéndolos en: i) Ingresos Corrientes que comprende a los recursos provenientes de tributos, venta de bienes, prestación de servicios, rentas de la propiedad, multas, sanciones y otros Ingresos Corrientes e ii) Ingresos de Capital que agrupa los recursos provenientes de la venta de activos (inmuebles, terrenos, maquinarias, etc.), las amortizaciones por los préstamos concedidos (reembolsos), la venta de acciones del Estado en Empresas y otros Ingresos de Capital. En tal sentido, tanto el producto de la venta de predios, como las rentas que provengan de predios de las universidades públicas constituyen recursos propios y se suman al financiamiento de las actividades universitarias.

8 El artículo 17° del Decreto Legislativo N° 776, Ley de Tributación Municipal, señala que están inafectos del pago del impuesto los inmuebles de las universidades y centros educativos, debidamente reconocidos, respecto de sus predios destinados a sus finalidades educativas y culturales, conforme a la Constitución (literal h). Como se podrá advertir, solamente los predios

los predios destinados para «fines no universitarios» constituyen bienes de dominio privado, respecto de los cuales sí se puede aprobar todo acto de disposición y/o administración.

Las universidades públicas deberán ostentar derecho de propiedad debidamente inscrita en el Registro de Predios, respecto de los inmuebles que pretendan vender o arrendar. En todo caso, deberá constar indubitablemente el justo título de tenencia o uso, para realizar –como máximo– actos de administración como el arrendamiento con particulares. Dichos bienes deberán estar registrados en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales a cargo de la SBN, conforme lo dispone el artículo 9° de la Ley N° 29151.

Las universidades públicas no pertenecen a ningún Ministerio, por lo que en el aspecto de gestión patrimonial, sus autoridades son las que aprueban sus respectivos actos, conforme al ordenamiento vigente. En el presente caso, interesa advertir que el Rector es el personero y representante legal de la Universidad, cuyas atribuciones son las siguientes: a) Presidir el Consejo Universitario y la Asamblea Universitaria y hacer cumplir sus acuerdos, b) Dirige la actividad académica de la Universidad y su gestión administrativa, económica y financiera (Artículo 33° de la Ley N° 23733). De acuerdo con la estructura organizativa y los Estatutos de las universidades es procedente que las ventas y arrendamientos de los predios de su propiedad sean aprobados por Resolución Administrativa por el órgano que tenga las facultades pertinentes⁹ de aprobar los actos patrimoniales y suscribir los contratos de administración y/o enajenación.

El tema es conocer en qué casos se debe vender por subasta pública y cuándo directamente, lo que sucede analógicamente con el arrendamiento.

2.2 Modalidades de la venta y arrendamiento predial

La Ley N° 29151 señala que una de las garantías del «Sistema» es la venta por subasta pública de los bienes de dominio privado estatal y de manera excepcional, en forma directa (Artículo 7°, inciso e). Respecto del arrendamiento, la ley acotada no establece criterio alguno para regular el procedimiento respectivo, esto es, no señala si el arrendamiento es por subasta pública o si es procedente el arrendamiento directo. Sí se refiere, en cambio, a que las entidades públicas realizarán los actos de administración de los bienes estatales, de acuerdo con la presente ley y su reglamento, lo que comprende a los actos de arrendamiento predial.

En cuanto a la venta predial, ésta se puede realizar mediante subasta pública, conforme al procedimiento patrimonial convencional, el que comprende etapas tales como: i) convocatoria pública, ii) valor de tasación comercial, iii) precio base, iv) garantía mínima de los postores, v) acto de la subasta pública, vi) buena pro o declaración de desierta la subasta pública. Ahora bien, ¿Pueden las universidades públicas efectuar ventas prediales directas?. La respuesta es afirmativa y como señalamos anteriormente, la ley universitaria en sí misma no regula procedimientos patrimoniales de venta, por lo que la procedibilidad de la venta directa tiene base en la normatividad reglamentaria¹⁰

destinados a finalidades educativas y universitarias en general son los que gozan de la referida inafectación, mientras que por interpretación contraria, los «predios no universitarios» sí estarán afectos a todos los impuestos de la materia. Las universidades públicas, como las beneficencias públicas, tienen en su portafolio inmobiliario una fuente de financiamiento que coadyuva al cumplimiento de sus finalidades. Respecto del régimen tributario de las universidades públicas, puede verse en el portal electrónico del Tribunal Constitucional Peruano (www.tc.gob.pe) la sentencia de fecha 13 de noviembre de 2007 (Expediente N° 8391-2006-PA/TC), en el que se da cuenta de los límites y beneficios tributarios establecidos en la normatividad legal vigente para las universidades públicas (Fundamentos Jurídicos 37 y 38).

- 9 Artículo 65°, numeral 1 de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General: El ejercicio de la competencia es una obligación directa del órgano administrativo que la tenga atribuida como propia, salvo cambio de competencia por motivos de delegación o avocación, según lo previsto en esta ley.
- 10 Artículo 34° del Decreto Supremo N° 154-2001-EF: «Venta directa excepcional de predios del dominio privado del Estado». La adjudicación en venta directa de la totalidad o parte de un predio del dominio privado del Estado de libre disponibilidad constituye una modalidad excepcional de transferencia, la que se aprueba por Resolución Suprema, siempre que cuente con informe favorable de la Superintendencia de Bienes Nacionales, salvo disposición legal en contrario. Para tal efecto y en concordancia con lo estipulado en el artículo 20 del presente Reglamento, podrá iniciarse procedimientos de venta directa, en los siguientes casos:
- Predio sobre el que se haya otorgado derechos de afectación en uso, arrendamiento u otros derechos reales concedidos por entidades públicas, en ejercicio de sus potestades administrativas. La solicitud para la venta al amparo de este inciso, sólo procederá si ha transcurrido un plazo no menor de cinco (5) años desde la fecha del otorgamiento de los citados derechos.
 - Predio que cuente con Resolución de transferencia emitida por una entidad administrativa, aún en el caso en que esta última no haya tenido competencia específica para otorgar derechos de propiedad sobre predios del Estado, siempre que haya sido expedida antes del 18 de julio de 2001. Para tal efecto y según corresponda, se tomará en cuenta a efectos de la cancelación del precio de venta, los pagos efectuados a favor del Estado, cuando éstos se encuentren debidamente acreditados.
 - Predio colindante al predio de propiedad del solicitante, sobre el cual ha realizado alguna obra, a la fecha de publicación de la presente norma.
 - Predio respecto del cual se ha iniciado un procedimiento solicitando su transferencia ante alguna entidad pública, antes del 18 de julio de 2001 y siempre que dicha solicitud haya estado sustentada en un proyecto de inversión efectuado por el solicitante.
 - Predio cuya posesión sea ejercida para fines de vivienda individual o colectiva, comerciales, educativos, recreacionales u otros, siempre que no se encuentre comprendido dentro de las competencias sectoriales de entidades que regulen las ventas

Como señalamos anteriormente, la ley universitaria no establece procedimientos patrimoniales. No obstante ello, se advierte en el Capítulo XII, Del Régimen Económico de la ley referida la siguiente disposición:

«Artículo 83°.- Constituyen patrimonio de las Universidades los bienes y rentas que actualmente les pertenecen y los que adquieran en el futuro por cualquier título legítimo. Las Universidades pueden enajenar sus bienes de acuerdo a ley; los recursos provenientes de la enajenación sólo son aplicables a inversiones permanentes, muebles o inmuebles.

Los bienes provenientes de donaciones, herencias y legales, quedan sujetos al régimen establecido por el donante o causante, según el caso.»

Destacamos la potestad administrativa de venta de los bienes inmuebles de propiedad de las universidades públicas directamente por sus órganos competentes. Esta atribución está reconocida en una norma de rango legal (Ley N° 23733), por lo cual supera en jerarquía a otras normas reglamentarias o de rango menor. La glosa comentada agrega que dicha enajenación es procedente de «acuerdo a ley», es decir, conforme al ordenamiento jurídico nacional. Ello implica que los procedimientos, tanto de venta como de arrendamiento deben realizarse conforme a la normatividad reglamentaria de la materia, haciendo énfasis por nuestra parte que, no obstante ello, se deberá tener en cuenta los fines que deben cumplir las universidades y la rentabilidad que se generen de los «predios de usos no universitarios». En efecto, a diferencia de las demás entidades públicas, las universidades poseen un determinado número de predios que constituyen bienes para obtención de rentas y así coadyuvar al financiamiento de sus actividades, lo que no sucede necesariamente con las demás entidades que tienen financiamiento pleno del Tesoro Público. Por lo demás, consideramos que las rentas obtenidas por las universidades, tanto por venta de predios, como de rentas por arren-

«Los predios destinados para ‘fines no universitarios’ constituyen bienes de dominio privado, respecto de los cuales sí se puede aprobar todo acto de disposición y/o administración»

damiento, constituyen ingresos propios que son aplicables sólo a inversiones permanentes, por lo que no resultaría aplicable a las universidades otra distribución en contrario, pues si ello fuera así, no se cumplirían precisamente los objetivos estipulados en el artículo 83° antes glosado de la Ley Universitaria.

En cuanto a las causales de venta directa de los predios de las universidades, resulta conveniente señalar que las mismas deberán ser adecuadas a la realidad patrimonial inmobiliaria, pues las mismas están diseñadas en base a precedentes que preliminarmente son aplicables a entidades del Gobierno Nacional. En cambio, en el caso de la venta predial por subasta pública el procedimiento sí resulta ser uno solo, siendo de aplicación las Directivas de venta predial dictadas por la SBN, en todo lo que corresponda.

Una causal de admisibilidad para solicitar la venta directa predial, conforme al ordenamiento patrimonial actual, es contar con contrato de arrendamiento vigente, por lo que el arrendatario (persona natural o persona jurídica) de un predio puede tramitar ante la Universidad un procedimiento de venta directa. En este caso, se daría un cambio de posición contractual, de arrendatario a adjudicatario, previo procedimiento y aprobación final de la entidad universitaria.

directas por normas especiales y siempre que la posesión haya sido efectuada hasta la fecha de publicación de la presente norma.

- f) Predio respecto del cual se cuente con un proyecto de interés sectorial que haya sido calificado como tal, previa evaluación de su factibilidad y financiamiento por el respectivo sector.
El cumplimiento de las causales señaladas no obliga por sí misma a su correspondiente aprobación.
El Estado, a través de la Superintendencia de Bienes Nacionales podrá ejercer la potestad de reserva a que se refiere el Artículo VII del Título Preliminar.
- g) Predio que no hubiera sido adjudicado a postor alguno en la segunda venta por subasta pública predial. El precio base de venta será el resultado del castigo del 10% del último precio base de la subasta pública predial.
- h) Predios de terrenos eriazos del Estado, respecto de los cuales las personas naturales o jurídicas hayan obtenido concesiones mineras cuyos derechos se encuentren vigentes. Dicha tramitación se llevará a cabo previo pronunciamiento del Ministerio de Energía y Minas referente a la existencia y vigencia de derechos de concesión minera.

En caso de iniciarse procedimientos de venta directa dispuestas en las causales de modalidad excepcional de transferencia establecidas en los literales a), b), c), d), e) y h) del presente artículo, el valor de venta deberá ser publicado; a efectos de que un tercero interesado pueda ser incluido en el procedimiento, siempre y cuando, éste presente una mejora sobre el valor de venta publicado. El tercero interesado tiene un plazo de 10 días para presentar una mejor oferta, la misma que de ser aceptada deberá ser comunicada al solicitante a efectos de que este pueda igualar o mejorar dicha propuesta.
El tercero interesado deberá, al momento de presentar su mejor oferta, adjuntar una carta fianza de fiel cumplimiento de oferta por el 10% (diez por ciento) de la misma».

En lo que corresponde al arrendamiento predial, debemos indicar que la normatividad reglamentaria vigente solamente establece el arrendamiento por subasta pública, habiéndose suprimido el arrendamiento directo¹¹. Los contratos de arrendamiento pueden ser simples o pueden ser complejos. Serán simples, en la medida que sólo existe el pago de una contraprestación por el uso del predio de propiedad pública. Los contratos serán complejos en la medida en que los contratos de arrendamiento presenten algunos elementos adicionales, como obligaciones de mejoras o de realización de construcciones que queden finalmente a favor de las universidades propietarias, con pactos anticipados de descuento de un número determinado de arrendamientos. Lo que importa aquí es que las universidades mejoren el valor real de sus activos inmobiliarios, pues estas entidades no cuentan propiamente con recursos para ello, por lo que dentro de un marco contractual equivalente y de beneficio para ambas partes, dichos predios y consecuentemente los contratos, proyecten un beneficio para las entidades universitarias.

Corresponde cuestionar si las universidades, en ejercicio de su autonomía administrativa, pueden dictar Reglamentos Patrimoniales independientes a la normatividad reglamentaria general. Concretamente nos estamos refiriendo a la posibilidad de contar con reglamentos que hagan viable el arrendamiento de pequeñas unidades inmobiliarias y de escaso valor comercial. Y es que en estos casos, realizar un arrendamiento por subasta pública podría resultar algo complicado y oneroso en su ejecución, respecto de

los beneficios que finalmente reporte tal gestión, con el agravante de que dichos predios queden en desuso o con mínima atracción del público, salvo por motivos de ocupación actual o colindancia con el predio del interesado. Definitivamente, las universidades estatales como entidades públicas, deben realizar sus actos de gestión conforme al ordenamiento jurídico nacional, por lo que su autonomía administrativa no debe interpretarse como independencia respecto de dicho marco legal, más si se trata de un sistema administrativo cuyos mandatos y normatividad es de cumplimiento para todas las entidades sujetas a su ámbito de aplicación¹².

2.3 Capacidad procesal de los compradores y arrendatarios

Los compradores como los arrendatarios de predios de las universidades públicas pueden ser personas naturales o personas jurídicas, las que tanto por mandato reglamentario como establecimiento de condiciones en las bases respectivas, no deben presentar controversia de intereses para con la entidad pública. Así por ejemplo, consideramos que tales contratantes no deben tener proceso judicial en trámite con el Estado, así como también no debe presentar impedimento para contratar con las entidades públicas. Por lo demás, cada persona individual o representante legal debe estar en ejercicio de sus derechos civiles para contratar libremente. Finalmente, se deberá tener en cuenta las prohibiciones establecidas para los funcionarios y servidores públicos de la entidad que convoca o realiza la venta o arrendamiento predial, incluyendo a sus parientes¹³. CA

11 Artículo 72° del Decreto Supremo N° 154-2001-EF.

12 La Ley N° 29158, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo, publicada el 20 de diciembre de 2007, define a los sistemas como los conjuntos de principios, normas, procedimientos, técnicas e instrumentos mediante los cuales se organizan las actividades de la Administración Pública que requieren ser realizadas por todas o varias entidades de los Poderes del Estado, los Organismos Constitucionales y los niveles de Gobierno (Art. 43°). Los sistemas se clasifican en sistemas funcionales (Art. 45°) y en sistemas administrativos (Art. 46°). Por sus características, el Sistema de Bienes Estatales se encuadra en los Sistemas Funcionales, los que tienen por finalidad asegurar el cumplimiento de políticas públicas que requieren la participación de todas o varias entidades del Estado. En la hipótesis planteada acerca de la autonomía administrativa universitaria y los fines que deben cumplir los bienes de dominio privado a favor de las universidades públicas, como es el caso de obtener la mayor rentabilidad con procedimientos simples, consideramos que el ente Rector del Sistema (la SBN en el presente caso), en ejercicio de sus potestades normativas y reglamentarias mediante las Directivas que tendrá que aprobar con el nuevo marco legal, debe habilitar a las entidades como las Universidades y las Beneficencias Públicas, para que además del arrendamiento por subasta pública o el arrendamiento directo convencional, pueda regular procedimientos de otros arrendamientos directos cuando se trata de predios de poco valor y mínima competencia de solicitudes, con lo cual se podrá maximizar la rentabilidad de dichos predios, en condiciones de menor complejidad de procedimientos. En analogía y como muestra de la viabilidad de lo antes comentado, se debe destacar la reciente Ordenanza N° 283-2008-MPL de la Municipalidad Distrital de Pueblo Libre, de fecha 25 de enero de 2008, que regula los procedimientos de arrendamiento de los bienes municipales, estableciendo tres criterios de convocatoria para el arrendamiento, tales como el arrendamiento directo para predios cuya renta anual no sea superior a las 20 UIT (Art. 17°), arrendamiento por adjudicación selectiva para predios cuya renta anual no sea superior a las 40 UIT (Art. 18°) y el arrendamiento por concurso, para aquellos predios cuya renta anual supere las 40 UIT (Art. 19°). Consideramos que tan importante como cautelar el patrimonio público, es establecer mecanismos simplificados y eficaces para obtener de ellos el beneficio que la naturaleza y fines de la entidad establece en cada caso.

13 Artículo 22° de la Ley N° 29151.