

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**RESOLUCIÓN N° 024-2017/SBN**

San Isidro, 13 de marzo de 2017

**VISTO:**

El Memorando N° 117-2017/SBN-DNR de fecha 09 de marzo de 2017, emitido por la Dirección de Normas y Capacitación, y el Informe N° 025-2017/SBN-DNR-SDNC de fecha 08 de marzo de 2017, emitido por la Subdirección de Normas y Capacitación;

**CONSIDERANDO:**

Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) es un organismo público ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, y el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE), responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración están a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente, gozando de autonomía económica, presupuestal, financiera, técnica y funcional, de conformidad a lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA;

Que, el literal b) del numeral 14.1 del artículo 14° de la citada Ley, concordante con el literal a) del numeral 9.1 del artículo 9° de su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, señalan que la SBN, en calidad de Ente Rector del SNBE, tiene la función de expedir directivas o disposiciones legales, entre otros, sobre los actos de administración de bienes estatales, de cumplimiento obligatorio por parte de las entidades que conforman el SNBE;

Que, los artículos 89 al 91 del Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, establecen disposiciones sobre la constitución del derecho de usufructo de los predios del dominio privado estatal; la cual puede efectuarse por convocatoria pública o de manera directa, y respecto de este último supuesto, siempre y cuando exista posesión mayor a dos (2) años o se sustente en proyectos de inversión orientados a un aprovechamiento económico y social del bien, debidamente aprobados por la entidad competente;

Que, la Directiva N° 004-2011/SBN, que regula los "Procedimientos para la constitución del derecho de usufructo oneroso de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad y de la opinión técnica de la SBN para la constitución del derecho de usufructo a cargo de las entidades del Sistema", aprobada mediante la Resolución N° 044-2011/SBN, modificada por la Resolución N° 009-2013/SBN, desarrolla los procedimientos para la sustentación y aprobación de la constitución del derecho de usufructo por las causales



legalmente establecidas y por convocatoria pública, así como la emisión de la opinión técnica de la SBN para la constitución del derecho de usufructo a cargo de las entidades, la cual es de alcance nacional y de obligatorio cumplimiento para las entidades del Sistema Nacional Bienes Estatales;



Que, de la aplicación de la Directiva antes citada, se ha advertido la existencia de ciertos aspectos que requieren ser precisados y simplificados a efectos de optimizar y facilitar su tramitación por parte de las distintas entidades públicas;



Que, en razón a lo antes indicado, mediante el documento de visto, la Subdirección de Normas y Capacitación de la Dirección de Normas y Registro ha elaborado y sustentado la propuesta de modificación de la Directiva N° 004-2011/SBN, la cual recoge las sugerencias y recomendaciones de los órganos y unidades orgánicas de la SBN involucradas en el procedimiento; así como las recomendaciones formuladas por el Órgano de Control Institucional en la Recomendación N° 3 del Informe N° 002-2014-2-4413: "Ejecución de los Procesos de Administración: Arrendamiento y Usufructo" - Período: 1 de octubre de 2011 al 30 de diciembre de 2013;



Con los visados de la Secretaría General, la Oficina de Planeamiento y Presupuesto, la Oficina de Asesoría Jurídica, la Dirección de Normas y Registro, la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, y la Oficina de Administración y Finanzas, y;

De conformidad con lo establecido en el literal b) del numeral 14.1 del artículo 14 de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, el literal a) del numeral 9.1 del artículo 9 del Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA; y en uso de las atribuciones conferidas en los literales b) y r) del artículo 11 del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA;

#### SE RESUELVE:

**Artículo 1°.-** Modificar el texto de los numerales 1.4, 2.4, los literales b), e), f), g), h) i) y k) del numeral 3.1, los numerales 3.2, 3.9, 3.23, 3.24, 3.26 y 3.29 de la Directiva N° 004-2011-SBN, denominada "Procedimientos para la constitución del derecho de usufructo oneroso de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad y de la opinión técnica de la SBN para la constitución del derecho de usufructo a cargo de las entidades del Sistema", aprobada mediante la Resolución N° 044-2011/SBN, los cuales quedan redactados de la siguiente manera:

#### "1.4 Base Legal

(...)

- *El Reglamento Nacional de Tasaciones, aprobado por la Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA.*
- *Directiva N° 003-2016/SBN denominada "Lineamientos para la Supervisión de Bienes Inmuebles Estatales", aprobada por Resolución N° 058-2016/SBN."*

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**RESOLUCIÓN N° 024-2017/SBN**

**"2. DISPOSICIONES GENERALES  
(...)"**

2.4 La contraprestación del usufructo es determinada en la tasación efectuada conforme al Reglamento Nacional de Tasaciones, a solicitud de la entidad propietaria o administradora del predio, conforme al artículo 36 del Reglamento, la cual puede ser fijada en soles o en moneda extranjera, según lo que resulte más favorable a los intereses del Estado."

**"3. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS DEL PROCEDIMIENTO**

*Procedimiento para la constitución directa del Usufructo*

**3.1 Presentación de la solicitud**

*El procedimiento de constitución directa de usufructo oneroso por causal se inicia a pedido del administrado, la solicitud es presentada por escrito y contiene lo siguiente:  
(...)*

*b. Nombres y apellidos completos, domicilio y número de su Documento Nacional de Identidad o de su carné de extranjería, y de su representante, de ser el caso; tratándose de persona jurídica, indicar su denominación completa, nombre y documento de identidad de su representante legal.  
(...)*

*e. Copia simple del carné de extranjería del administrado o del representante legal, de ser el caso. Si el administrado es una persona jurídica, indicar el número de la partida registral donde consta inscrita su constitución y adjuntar Declaración Jurada sobre la vigencia de poder otorgado a su representante legal.*

*f. Plano Perimétrico en coordenadas UTM oficiales del predio materia de la solicitud, a escala apropiada, firmado por ingeniero o arquitecto colegiado, en soporte físico y digital.*

*g. Plano de Ubicación en coordenadas UTM oficiales del predio materia de la solicitud, a escala apropiada, firmado por ingeniero o arquitecto colegiado, en soporte físico y digital.*

*h. Memoria Descriptiva (con los nombres de los colindantes, si los hubiera) autorizada por ingeniero o arquitecto colegiado. La presentación de planos y memoria descriptiva será facultativa cuando la solicitud de usufructo sea de todo el área inscrita.*

*i. Declaración Jurada suscrita por el solicitante, de no encontrarse impedido de contratar con el Estado, de conformidad con el artículo 22 de la Ley, concordado con el artículo 1366 del Código Civil.*

*Dependiendo del supuesto en que se sustenta su solicitud, debe acompañarse, según corresponda, además los siguientes documentos:*



j. En el caso que la causal de constitución del derecho de usufructo sea un proyecto de inversión orientado al aprovechamiento económico y social del bien, el solicitante presenta copia simple del documento (resolución administrativa, autorización, declaración de viabilidad u otro documento análogo), que haya quedado firme, mediante el cual la autoridad competente (del Gobierno Nacional, Regional o Local) aprueba dicho proyecto, en el sentido que se encuentra acorde con sus fines; en el documento de aprobación del proyecto o en sus antecedentes sustentatorios deberá constar el área en el que se ejecutará el proyecto, el mismo que debe guardar relación con el área solicitada.



k. En caso que la constitución directa del usufructo sea por la causal de posesión del predio por un plazo mayor de dos (2) años, el solicitante debe adjuntar copia simple de cualquiera de los siguientes documentos:



k.1. La Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR) y de los Recibos de Pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que ellas han sido presentadas o pagadas ante la autoridad competente.



k.2. La escritura pública en el que conste la transferencia de la posesión del predio a su favor. De tratarse de documento privado con certificación de firma, se acompañará además declaración jurada del administrado acerca de su autenticidad.



k.3. La inspección judicial del predio realizada en proceso de prueba anticipada, con el objeto de verificar la posesión del predio.

k.4. La constancia de posesión otorgada por la Municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.

k.5. Cualquier otro instrumento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio.

Los documentos antes indicados deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud.

(...)"



### 3.2 Verificación de documentos y plazo de subsanación

Recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, procede a verificar la documentación presentada y de ser necesario requiere al administrado para que, dentro del término de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, aclare, precise o reformule su pedido o presente la documentación faltante, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada la solicitud.

Excepcionalmente y por razones debidamente justificadas, antes del vencimiento del plazo señalado en el párrafo precedente, la entidad puede otorgar, por única vez, la prórroga de dicho plazo hasta por un término similar, a solicitud del administrado."

### 3.9 De las acciones de recuperación del predio

En caso que el administrado continúe en posesión del predio, una vez producido el archivamiento del trámite de usufructo, o resuelto el contrato, el usufructuario no entrega el bien, debe ponerse en conocimiento, bajo responsabilidad, de la Procuraduría Pública de la SBN o de la entidad, respectivamente, para las acciones judiciales conducentes a la recuperación del predio.

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**RESOLUCIÓN N° 024-2017/SBN**

*Corresponde al usufructuario dar aviso inmediato a la entidad propietaria de cualquier acto de usurpación o perturbación del predio por terceros no autorizados en el bien, de lo contrario asumirá los gastos por daños y perjuicios correspondientes. En caso de tratarse de entidades usufructuarias, estas deben ejercer las acciones de recuperación que correspondan, sin perjuicio de dar aviso a la entidad propietaria.”*

**“3.23 Los contratos de usufructo deben contener una cláusula que disponga la actualización anual de la contraprestación del derecho de usufructo conforme al Índice de Precios al Consumidor. Asimismo, deben contener una cláusula resolutoria expresa ante el incumplimiento de una o más obligaciones contractuales.**

*En el caso de la SBN, el Sistema Administrativo de Tesorería (SAT), realiza la actualización de la contraprestación para su cobro. En las demás entidades, corresponde a la unidad administrativa correspondiente, según sus instrumentos de gestión.”*

**“3.24 El contrato debe señalar expresamente que la contraprestación por la constitución del derecho de usufructo no incluyen los impuestos de ley.**

*En caso de haberse entregado provisionalmente el predio, la contraprestación debe ser calculada desde la fecha de suscripción del Acta de entrega-recepción.”*

**“3.26 De la firma del contrato**

*Dentro de los diez (10) días hábiles de haber quedado firme la resolución que autoriza la constitución del derecho de usufructo, se procede a suscribir el contrato respectivo, el cual puede ser elevado a escritura pública dependiendo de la envergadura del proyecto por el cual se aprueba la constitución del usufructo o a solicitud del usufructuario, en ambos casos los gastos notariales y registrales son de cargo del usufructuario, incluido una copia del testimonio a favor de la entidad propietaria del predio.*

*En caso que el administrado no cumpla con suscribir el contrato en el plazo antes indicado, se deja sin efecto la resolución que aprueba el usufructo, requiriendo la devolución del predio, en caso que el administrado se encuentre en posesión del mismo.*

*Respecto de los predios administrados por la SBN, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (DGPE), suscribir la minuta del usufructo y la escritura pública. Si los predios son de propiedad de otras entidades públicas, corresponde a la unidad administrativa correspondiente, según sus instrumentos de gestión.”*

**“3.29 De las acciones de supervisión**

*La Subdirección de Supervisión (SDS) de la SBN efectúa las acciones de supervisión de los bienes inmuebles estatales entregados en usufructo; sin perjuicio que las demás entidades integrantes del Sistema Nacional de Bienes Estatales ejecuten las*



acciones de supervisión (control) a través de sus unidades orgánicas competentes, según sus respectivos instrumentos de gestión, conforme a la Directiva N° 003-2016/SBN denominada "Lineamientos para la Supervisión de Bienes Inmuebles Estatales".

**Artículo 2°.-** Incorporar los numerales 3.7-A, 3.30, 3.31 y 3.32, y la Cuarta Disposición Transitoria, Complementaria y Final a la Directiva N° 004-2011-SBN, denominada "Procedimientos para la constitución del derecho de usufructo oneroso de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad y de la opinión técnica de la SBN para la constitución del derecho de usufructo a cargo de las entidades del Sistema", aprobada mediante la Resolución N° 044-2011/SBN, los cuales quedan redactados de la siguiente manera:



**"3.7-A Entrega provisional**

*En el usufructo directo por la causal de proyecto de inversión para el aprovechamiento económico y social del bien, una vez verificado el cumplimiento de los requisitos para solicitar el derecho, puede hacerse entrega provisional del predio, de conformidad con lo establecido en el artículo 49-A del Reglamento.*

*La entrega se efectúa a través de un acta de entrega-recepción, sin que ello signifique el otorgamiento del usufructo solicitado. Dicha acta adquirirá la condición de definitiva, una vez suscrito el contrato respectivo, salvo que hubiera variación del área, en cuyo caso se suscribirá un acta de entrega definitiva."*



**"3.30 Del control y seguimiento de las obligaciones contractuales y tributarias referidas en el contrato de usufructo**

*El SAT, en el caso de la SBN o la que haga sus veces, en el caso de las demás entidades, realiza un seguimiento continuo del pago de la contraprestación del usufructo, a fin que se cumpla en el plazo estipulado en el contrato, para lo cual puede recurrirse a la información contenida en el módulo "Seguimiento de Contratos" del SINABIP."*

*Asimismo, el SAT, en el caso de la SBN, o la unidad que corresponda, dentro de los primeros quince (15) días de cada mes, remite a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE), en el caso de la SBN, o en el caso de las demás entidades, a la unidad orgánica competente, el reporte mensual de los depósitos efectuados de la contraprestación por el usufructo.*

*Respecto a las obligaciones tributarias y por servicio de mantenimiento, el usufructuario está obligado a efectuar estos pagos antes de su vencimiento, debiendo remitir un reporte de los recibos de pago que viene efectuando mensualmente, a fin que sea anexado al expediente que dio origen al usufructo."*



**"3.31 De la resolución contractual**

*De verificarse el incumplimiento del pago de la contraprestación, de los tributos o servicios correspondientes al predio, el SAT comunica dicha situación a la SDAPE en el caso de la SBN, para los predios a cargo de las demás entidades, corresponde a las unidades orgánicas competentes. Para tal efecto, la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (DGPE) de la SBN, con el sustento de la SDAPE, comunicará al administrado que procede a valerse de la cláusula resolutoria y requerirá la devolución del bien, en el caso de las demás entidades, lo efectuará la unidad orgánica competente.*

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**RESOLUCIÓN N° 024-2017/SBN**



En los casos de incumplimiento de la finalidad o destino asignado al inmueble y de otras obligaciones bajo sanción de resolución, en base al informe de la SDS en el caso de la SBN, la SDAPE evaluará la resolución del contrato, en el caso de las demás entidades, corresponderá a las unidades orgánicas competentes.

Dentro del plazo de cinco (5) días hábiles de resuelto el contrato, la SDAPE en el caso de la SBN o la unidad orgánica competente, en las demás entidades, emite la resolución declarando la extinción del derecho de usufructo.”

**“3.32 Causales de extinción**

El usufructo se extingue en los siguientes supuestos:

- Resolución contractual conforme al artículo 1021 del Código Civil.
- Incumplimiento de las disposiciones establecidas en el contrato, en esta Directiva, el Reglamento y el Derecho Común, en lo que fuere aplicable.
- Vencimiento del plazo contractual.
- Por la destrucción total o pérdida del bien otorgado en usufructo.
- Por razones de necesidad o utilidad pública, o como medida para la conservación del bien.

Para tal efecto, la SDAPE en el caso de la SBN o la unidad orgánica competente en las demás entidades, expedirá la resolución administrativa que declara la extinción del usufructo.”

**6. Disposición Transitoria, Complementaria y Final**

(...)

**Cuarta.- Verificación del cumplimiento de la finalidad para la cual se otorgó el usufructo**

La verificación del cumplimiento de la finalidad para la cual se otorgó el derecho de usufructo directo, corresponde ser efectuada por la propia entidad que aprobó el proyecto de inversión para el aprovechamiento económico y social del bien, sin perjuicio de la supervisión que pueda efectuar la SBN.

La SBN, en cumplimiento de su función de supervisión como Ente Rector del SNBE, puede solicitar información o pronunciamiento técnico a la entidad que aprobó el proyecto, respecto a la verificación del cumplimiento de dicha finalidad, que debe ser atendida en un plazo no mayor de treinta (30) días hábiles.

En caso de incumplimiento de la finalidad, acreditada con el pronunciamiento de la entidad que aprobó el proyecto, la unidad orgánica competente de la entidad que otorgó el derecho de usufructo, comunicará al usufructuario que procede a valerse de la cláusula resolutoria, requiriendo la devolución del predio, y posteriormente emitirá la resolución resolviendo el contrato.”



**Artículo 3°.-** Disponer que la presente modificación sea aplicable inclusive a los procedimientos en trámite.



**Artículo 4°.-** Encargar a la Oficina de Administración y Finanzas la publicación de la presente Resolución en la página web ([www.sbn.gob.pe](http://www.sbn.gob.pe)) y en la intranet institucional.

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**



JOSE LUIS PAIRAZAMAN TORRES  
SUPERINTENDENTE  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES