

RESOLUCION N° 009-2013-SBN

Modifican Directiva “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”

Fecha de publicación: 10-02-2013

San Isidro, 5 de febrero de 2013

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, 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 está 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 Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA;

Que, los literales b), c) y d) del numeral 14.1 del artículo 14 de la acotada Ley, señalan como funciones y atribuciones exclusivas de la SBN, dictar las Directivas aplicables para la administración, adquisición y disposición de los bienes de propiedad estatal, procurar una eficiente gestión del portafolio inmobiliario de los bienes estatales optimizando su uso y valor, así como supervisar los bienes estatales, el cumplimiento del debido procedimiento y de los actos que ejecutan las entidades pertenecientes al Sistema Nacional de Bienes Estatales;

Que, los artículos 89 al 91 del Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado con Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, establecen disposiciones sobre la constitución del derecho de usufructo de los predios del dominio privado estatal; disponiéndose en el artículo 89, que la constitución del derecho de usufructo puede efectuarse por convocatoria pública o de manera directa, y respecto a 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, el numeral 3.1 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, señala que para dar inicio al procedimiento administrativo de constitución directa del usufructo oneroso por causal, el administrado debe solicitarlo por escrito, debiendo precisarse el contenido de dicha solicitud, así como los documentos que debe acompañarse, dependiendo del supuesto en que ésta se sustente;

Que, conforme a lo dispuesto por los literales j) y l) del numeral antes indicado de la citada Directiva, se exige que el proyecto de inversión haya sido aprobado por Resolución del Sector, con lo cual se podría entender que se está restringiendo la citada causal, únicamente a los proyectos que son aprobados por Resolución del Sector,

cuando ese no es el sentido de las normas reglamentarias que lo regula; toda vez que, existen una amplia gama de proyectos de inversión clasificados de distintas formas, consecuentemente existen diversas formas para su aprobación, dependiendo del tipo de proyecto de que se trate, de su mayor o menor envergadura e incluso de si se trata de proyectos de inversión comprendidos en el ámbito de aplicación de la Ley N° 27446, Ley del Sistema Nacional de Evaluación del Impacto Ambiental, y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2009-MINAM; en ese sentido, es necesario precisar dichos literales;

Que, el artículo 36 del Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, modificado por el artículo 1 del Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, establece en su último párrafo que la valorización del predio tendrá una vigencia de 8 meses a partir de su elaboración, a cuyo vencimiento se realizará la actualización de la misma, la que tendrá también una vigencia de 8 meses; por tanto, es necesario modificar el primer párrafo del numeral 3.8 y el numeral 3.18 de la citada Directiva, los mismos que hacen mención al citado plazo de vigencia de la valorización;

Que, asimismo, el numeral 3.22 de la precitada Directiva establece algunos contenidos que debe tener el contrato de usufructo; sin embargo, a fin de garantizar la conservación del predio estatal objeto del usufructo y las obligaciones que se generen del respectivo contrato, es necesario uniformizar, mediante la aprobación de un formato, las cláusulas mínimas que debe contener el contrato de usufructo a título oneroso;

Con el visado de la Oficina de Asesoría Jurídica, de la Oficina de Planeamiento y Presupuesto, de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal y la Dirección de Normas y Registro;

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, y en uso de la atribución conferida por el inciso b) del artículo 11 del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Modificar el texto del literal j), y del segundo párrafo del literal l) del numeral 3.1, el primer párrafo del numeral 3.8, y los numerales 3.18 y 3.22 de la Directiva N° 004-2011-SBN, aprobada mediante la Resolución N° 044-2011-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”, las cuales quedan redactadas de la siguiente manera:

“3.1 Presentación de la solicitud

(...)

- 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 administrado presentará dicho proyecto, principalmente lo referido al área en que se ejecutará el proyecto, y acreditará su aprobación de acuerdo al detalle siguiente:

Mediante la presentación de la copia certificada de la resolución administrativa, autorización, declaración de viabilidad u otro documento análogo, emitido por las entidades competentes del Gobierno Nacional,

Regional o Local, de acuerdo a su Reglamento de Organización y Funciones, la cual debe haber quedado firme.

En el caso de los proyectos comprendidos en el ámbito de aplicación de la Ley N° 27446, Ley del Sistema Nacional de Evaluación del Impacto Ambiental y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2009-MINAM, el administrado presentará la copia certificada de la certificación ambiental que corresponda, expedida por la respectiva autoridad competente.”

L (...)

“Cuando los proyectos u obras han sido ejecutados con posterioridad a la fecha indicada en el párrafo precedente, o se pretenda ejecutar proyectos para los fines regulados en el artículo 18 del Reglamento de la Ley N° 26856, el administrado debe adjuntar además de los requisitos que exige el último párrafo del citado artículo, el documento emitido por la entidad competente donde se apruebe y/o permita los fines o servicios establecidos en la citada norma en los terrenos ubicados en zonas de dominio restringido, según corresponda.
(...)”

“3.8 Vigencia de la valorización de la contraprestación y su actualización

“Si transcurre el plazo máximo de ocho (8) meses de vigencia de la valorización antes de la aprobación de la constitución del usufructo, se deberá actualizar la misma, la que tendrá igual plazo de vigencia.
(...)”

“3.18 Inexistencia de propuesta

“En caso que no se presentara ninguna propuesta para la constitución del usufructo, la unidad orgánica o entidad titular del predio declarará desierta la convocatoria, pudiendo proponer posteriormente una nueva, teniendo como base el último valor de la contraprestación, siempre que no haya transcurrido más de ocho (8) meses de efectuada la valorización.”

“3.22 Del contenido del contrato

“El contrato debe contener necesariamente las cláusulas mínimas establecidas en el Anexo 1: “Cláusulas Mínimas del Contrato de Constitución de Usufructo a título oneroso” de la presente Directiva. En ese sentido, deberá incluir el plazo de duración del usufructo que será establecido de acuerdo al proyecto de inversión a ejecutar en el predio, las obligaciones de las partes, las causales de resolución del contrato y las demás cláusulas indicadas en el citado formato.”

Artículo 2.- Aprobar el Anexo 1: “Cláusulas Mínimas del Contrato de Constitución de Usufructo a título oneroso”, 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, el cual deberá ser utilizado de manera obligatoria.

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

Artículo 4.- Disponer la publicación de la presente Resolución y el Anexo 1, aprobado por el artículo 2 precedente, en el Portal Institucional de la SBN (www.sbn.gob.pe); asimismo, publíquese la presente Resolución en el Diario Oficial “El Peruano”.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

SONIA MARIA CORDERO VASQUEZ
Superintendente