

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN N° 0017-2020/SBN-OAF

San Isidro, 13 de Julio de 2020

VISTO:

El Expediente N° 173-2019/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo de CONSTITUCIÓN DIRECTA DEL DERECHO DE USUFRUCTO ONEROSO POR LA CAUSAL DE POSESIÓN, solicitado por la empresa AUTOSAFE S.A.C. representada por su Gerente General Adjunto Rosamaría Estela Kiyohara Ramos, respecto al predio de 137,83 m2, denominado "Área B", ubicado en el Cerro La Quipa, distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima (en adelante "el predio"), el mismo que forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor de la SBN en la partida N° 12406717 del Registro de Predios de Lima y anotado con el CUS N° 52534; y,

CONSIDERANDO:

Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales responsable de normar y supervisar los actos que realizan las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, administración, disposición y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar estos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley N.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA¹ (en adelante, TUO de la Ley N.° 29151) y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA²;

Que, de acuerdo al Informe N° 0259-2018/SBN-DNR, emitido por la Dirección de Normas y Registro, del 14 de noviembre de 2018, el órgano competente para emitir las resoluciones de los actos de administración y para la suscripción de los contratos administrativos correspondientes a los bienes propios de la SBN es la Oficina de Administración y Finanzas;

¹ Publicado en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019.

² Publicada en el diario oficial "El Peruano", el 15 de marzo de 2008.

Que, conforme a lo previsto en el artículo 89 del Reglamento de la Ley N.º 29151, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, la constitución directa del derecho de usufructo de predios de dominio privado estatal se puede efectuar cuando exista posesión mayor a dos (2) años o se sustente en un proyecto de inversión orientado a un aprovechamiento económico y social del bien, debidamente aprobado por la entidad competente;

Que el procedimiento para la constitución del derecho de usufructo oneroso de predios de dominio privado estatal, se encuentra regulado en 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 por Resolución N° 044-2011-SBN (en adelante, "la Directiva");

Que, de conformidad con lo prescrito en los numerales 2.1, 2.5, 3.1 literal k, 3.3 y 3.4 de "la Directiva", para que esta Superintendencia apruebe la constitución directa del derecho de usufructo oneroso de predios estatales por la causal de posesión por un plazo mayor a dos (2) años, se requiere que se den en forma concurrente los siguientes presupuestos o requisitos para tal efecto, como son: I) Que el predio solicitado sea de dominio privado estatal; II) Que el predio solicitado sea de libre disponibilidad, es decir, que no esté incluido dentro de un régimen legal especial para su administración o disposición; III) Que el dominio del predio solicitado se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad propietaria respectiva; IV) Que la posesión del predio solicitado por un plazo mayor a dos (2) años este acreditada con documentos de fecha cierta; y, V) Que el administrado se encuentre en ejercicio de la posesión del predio solicitado;

CALIFICACIÓN FORMAL DE LA SOLICITUD

Que, mediante la Solicitud de Ingreso N° 03675-2019, presentada el 06 de febrero de 2019, la empresa Autosafe S.A.C. representada por su Gerente General Adjunto Rosamaría Estela Kiyohara Ramos (en adelante, "la administrada") solicitó la constitución directa del derecho de usufructo oneroso respecto a "el predio", por el período de tres (3) años con la finalidad de destinarlo a la industria de las telecomunicaciones;

Que, a través del Informe de Brigada N° 772-2019/SBN-DGPE-SDAPE, del 23 de abril de 2019, la SDAPE procedió a encauzar la presente solicitud de usufructo a una de constitución directa del derecho de usufructo oneroso por la causal de posesión por un plazo mayor a dos (2) años;

Que, en tal sentido, el Informe de Brigada N° 772-2019/SBN-DGPE-SDAPE, del 23 de abril de 2019, en su ítem IV. Conclusiones numerales 4.3 y 4.4, concluyó que "la administrada" ha cumplido con presentar los requisitos señalados en el numeral 3.1 de "La Directiva"; en consecuencia, corresponde que se continúe con la calificación sustantiva **correspondiente**;

Que, asimismo, cabe señalar que los Contratos de Usufructo a Título Oneroso N° 034-2010/SBN-GO, del 18 de junio de 2010, N° 011-2014/SBN-DGPE, del 10 de marzo de 2014 y N° 002-2018/SBN-DGPE, del 05 de marzo de 2018, otorgados por la SBN a favor de "la administrada", que han sido adjuntados por la presente solicitud, acreditan de manera clara que "la administrada" ha ejercido la posesión de "el predio" por un plazo superior a dos (2) años; por lo que, en esa línea y en atención a lo indicado en el considerando precedente, la presente solicitud de usufructo deviene en admisible;

INSPECCIÓN TÉCNICA DE “EL PREDIO”

Que, sustentándose la presente solicitud de usufructo en la causal de posesión por un plazo mayor a dos (2) años, en cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 3.4 de “la Directiva”, se realizó la inspección técnica de “el predio”, la misma que se efectuó con fecha 30 de mayo de 2019 y dio lugar a la Ficha Técnica N° 0885-2019/SBN-DGPE-SDAPE;

Que, del mérito de la ficha técnica antes referida, se determina que “la administrada” actualmente se encuentra en ejercicio de la posesión de “el predio” y que, asimismo, “el predio” en su totalidad está destinado a la actividad económica de telecomunicaciones, estando además delimitado en su totalidad, de tal manera que restringe el acceso de terceros distintos a “la administrada” de manera efectiva y permanente;

EVALUACIÓN DE LA LIBRE DISPONIBILIDAD DE “EL PREDIO”

Que, la evaluación técnica de la presente solicitud de usufructo se realizó mediante el Informe Preliminar N° 088-2019/SBN-DGPE-SDAPE; siendo que de acuerdo a este informe, “el predio” se encuentra ubicado dentro del predio de propiedad de la SBN identificado con CUS N° 52534 e inscrito en la partida N° 12406717 del Registro de Predios de Lima, no se superpone con predios rurales ni comunidades campesinas, no está comprendido en procesos de formalización ni en el Catastro Urbano, no está comprendido dentro de áreas naturales protegidas, no se superpone con concesiones consideradas en el Catastro Minero, no se superpone con ninguna fuente de recurso hídrico, así como se ubica en zona considerada como Otros Usos - OU “Antenas”;

Que, por lo antes glosado, se concluye en primer término que “el predio” es de dominio privado estatal; en segundo lugar, que “el predio” es de libre disponibilidad, por cuanto no está incluido dentro de un régimen legal especial para su administración o disposición ni existe impedimento legal alguno para su otorgamiento en usufructo; en tercer lugar, que el dominio de “el predio” está debidamente inscrito a favor de la entidad propietaria respectiva, como es la SBN en este caso; en cuarto lugar, que la posesión de “el predio” por un plazo mayor a dos (2) años se encuentra debidamente acreditada con documentos de fecha cierta; y, en quinto lugar, que “la administrada” actualmente se encuentra en ejercicio de la posesión de “el predio”; por lo que, en tal virtud y dándose de modo concurrente los presupuestos exigidos en los numerales 2.1, 2.5, 3.1 literal k, 3.3 y 3.4 de “la Directiva”, corresponde que esta Superintendencia continúe con el trámite de la presente solicitud de usufructo;

DE LA VALUACIÓN DE “EL PREDIO”

Que, de acuerdo a lo previsto en el numeral 3.7 de “la Directiva”, con posterioridad a la evaluación de la libre disponibilidad del predio, la entidad pública propietaria o administradora del predio determina el valor de la contraprestación por el usufructo del predio, valorización que preferentemente debe ser solicitada a un organismo especializado en la materia y en caso de no existir en la zona a un perito tasador;

Que, en tal contexto, a través del Memorandum N° 2609-2019/SBN-DGPE-SDAPE, del 28 de junio de 2019, la SDAPE solicitó a la Oficina de Administración y Finanzas, en adelante la OAF, gestione la solicitud del servicio de tasación de “el predio” ante la Dirección

de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, por ser el órgano especializado y oficial en materia de valuaciones, adjuntando con tal fin la documentación técnica respectiva; siendo que mediante el Oficio N° 222-2019/SBN-OAF, del 02 de julio de 2019, la OAF solicitó a la Dirección de Construcción del MVCS el citado servicio de tasación; significando que a través del Oficio N° 1477-2019-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC, presentado con la Solicitud de Ingreso n.º 23047-2019, la Dirección de Construcción del MVCS informó que el costo del servicio de tasación de “el predio” ascendía a la suma de S/. 1 751,36 (Mil setecientos cincuenta y uno y 36/100 soles);

Que, mediante el Oficio N° 247-2019/SBN-OAF, del 17 de julio de 2019, la Oficina de Administración y Finanzas de esta Superintendencia requirió a “la administrada” a fin que formalice el pago del servicio de tasación de “el predio” dentro del plazo de diez (10) días hábiles contados a partir del día siguiente de su notificación, a efectos de proseguir con el trámite correspondiente;

Que, habiendo cumplido “la administrada” con efectuar el referido pago dentro del plazo otorgado, a través del Oficio N° 2186-2019-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC, presentado con la Solicitud de Ingreso N° 34187-2019, la Dirección de Construcción del MVCS remitió el Informe Técnico de Tasación del 22 de setiembre de 2019; de acuerdo al cual, el Valor Comercial del Usufructo de “el predio” por el plazo de 03 años es S/. 82 119,11 (Ochenta y dos mil ciento diecinueve y 11/100 soles);

Que, de acuerdo con el numeral 3.7 de “la Directiva”, mediante el Informe de Brigada N° 01644-2019/SBN-DGPE-SDAPE, del 05 de noviembre de 2019, la SDAPE procedió a dar conformidad al procedimiento y al estudio de mercado del Informe Técnico de Tasación antes indicado;

Que, cabe puntualizar, que estando a que conforme a la Cláusula Sexta del Contrato de Usufructo a Título Oneroso N° 002-2018/SBN-DGPE, otorgado a “la administrada” con fecha 05 de marzo de 2018, el plazo de vigencia de este contrato (3 años) se cumplió el 19 de junio de 2019; y, dado a que a la fecha “la administrada” continúa en la posesión de “el predio”, de acuerdo a la Ficha Técnica n.º 0885-2019/SBN-DGPE-SDAPE ; por tanto, en aplicación de lo previsto en el numeral 17.1 del artículo 17 del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, el presente contrato de usufructo deberá ser otorgado con eficacia anticipada al 20 de junio de 2019; por lo que, en tal sentido, deberá entenderse que el monto antes señalado corresponde y está referido al período que inicia el 20 de junio de 2019 y culmina al 19 de junio de 2022 (Usufructo por el plazo de 03 años);

Que, a través del Oficio N° 8464-2019/SBN-DGPE-SDAPE, del 14 de noviembre de 2019, la SDAPE comunicó a “la administrada” lo precisado en el considerando precedente, así como le notificó el Valor de la Contraprestación del presente Usufructo y que debía efectuar el pago de este monto según el cuadro adjunto, a fin que dentro del plazo de tres (03) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, manifieste su aceptación correspondiente; de lo contrario, se declararía concluido el presente **procedimiento;**

Que, mediante la Solicitud de Ingreso N° 37509-2019, del 21 de noviembre de 2019, “la administrada” dentro del plazo otorgado manifestó su aceptación respecto al Valor de la Contraprestación del presente Usufructo, así como en cuanto a la forma de pago de este monto;

DEL BENEFICIO ECONÓMICO Y SOCIAL PARA EL ESTADO

Que, conforme a lo estipulado en el artículo 34 del Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, todos los actos de adquisición, administración y disposición de los bienes estatales deben estar sustentados por la entidad que los dispone a través de un Informe Técnico - Legal que analice el beneficio económico y social para el Estado, de acuerdo con la finalidad asignada;

Que, en torno al beneficio económico para el Estado, cabe precisar que a la fecha sobre “el predio” no existe ningún acto de administración vigente con el cual se esté optimizando el valor del mismo; por lo que, el presente usufructo resultará beneficioso para el Estado, toda vez que percibirá una contraprestación por este acto; siendo que en cuanto al beneficio social, éste se dará de manera indirecta por la actividad que se desarrollará en “el predio”, ya que el porcentaje que corresponde al Tesoro Público de lo que se recaude por el derecho de usufructo, se distribuirá, entre otros, para el financiamiento y desarrollo de programas y/o servicios sociales impulsados por el Estado;

Que, en virtud de lo expuesto, corresponde que esta Superintendencia apruebe la constitución directa del derecho de usufructo oneroso de “el predio” por la causal de posesión a favor de “la administrada”, conforme al Plano Perimétrico-Ubicación N° 1760-2019/SBN-DGPE-SDAPE y la Memoria Descriptiva N° 0900-2019/SBN-DGPE-SDAPE , por el plazo de tres (3) años, a fin que lo destine a la industria de las telecomunicaciones y por el valor de S/. 82 119,11 (Ochenta y dos mil ciento diecinueve y 11/100 soles), sin incluir los impuestos de ley, conforme se detalla a continuación:

CUOTA ANUAL	MONTO	PERÍODO	FECHA DE PAGO
Primera	S/. 27 373,04	20/06/2019 al 19/06/2020	Dentro de los 15 días hábiles de notificada la resolución
Segunda	S/. 27 373,04	20/06/2020 al 19/06/2021	Dentro de los 15 días hábiles de notificada la resolución
Tercera	S/. 27 373,04	20/06/2021 al 19/06/2022	22/06/2021
Total	S/. 82 119,11		

Que, cabe indicar que dada la coyuntura actual por la situación de emergencia sanitaria, si bien es cierto la vigencia de la tasación es de 8 (ocho) meses; sin embargo, su plazo se suspendió en mérito al numeral 2 de la Segunda Disposición Complementaria Final del Decreto de Urgencia n°. 026-2020, ampliado por el Decreto Supremo n°. 076-2020- PCM, así como de la suspensión del cómputo de plazos regulado en el artículo 28 del Decreto de Urgencia n°. 029-2020 ampliado por el Decreto de Urgencia n°. 053-2020, ambos prorrogados mediante los artículos 1 y 2 del Decreto Supremo n°. 087-2020-PCM; esto es, según el marco normativo expuesto los plazos estuvieron suspendidos desde el 16 de marzo al 10 de junio de 2020;

De conformidad con lo dispuesto en el TUO de la Ley N° 29151, el Reglamento de esta Ley, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, el Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 004-2011/SBN;

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- APROBAR LA CONSTITUCIÓN DIRECTA DEL DERECHO DE USUFRUCTO ONEROSO POR LA CAUSAL DE POSESIÓN a favor de la empresa **AUTOSAFE S.A.C.**, respecto al predio de 137,83 m², denominado “Área B”, ubicado en el Cerro La Quipa, distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor de la SBN en la partida N° 12406717 del Registro de Predios de Lima y anotado en el CUS N° 52534, conforme al Plano Perimétrico-Ubicación N° 1760-2019/SBN-DGPE-SDAPE y la Memoria Descriptiva N° 0900-2019/SBN-DGPE-SDAPE que sustentan la presente resolución, a fin que lo destine a la industria de las telecomunicaciones y por el plazo de **tres (3) años**, que inició el 20 de junio de 2019 y culmina al 19 de junio de 2022.

Artículo 2°.- El presente Usufructo se constituye a título oneroso por el Valor de **S/. 82 119,11 (Ochenta y dos mil ciento diecinueve y 11/100 soles)**, monto que no incluye los impuestos de ley y que deberá ser cancelado de acuerdo al cuadro previsto en el vigésimo cuarto considerando de la presente resolución; siendo que en caso de incumplimiento, se requerirá a la empresa **AUTOSAFE S.A.C.** a fin que cumpla con efectuar dicho pago en un plazo no mayor a diez (10) días hábiles contados desde la respectiva notificación, aplicándose la mora correspondiente y bajo apercibimiento de dejarse sin efecto la presente resolución.

Artículo 3°.- OTORGAR a favor de la empresa **AUTOSAFE S.A.C.** el Contrato de Constitución del Derecho de Usufructo respectivo de acuerdo a los términos establecidos en el décimo noveno considerando de la presente resolución.

Artículo 4°.- NOTIFICAR la presente resolución a la empresa Autosafe S.A.C., para los fines correspondientes.

Regístrese y comuníquese.

Visado por:

SAA

Firmado por:

JEFE DE LA OFICINA DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS