

DIRECTIVA N° 004 -2011/SBN

PROCEDIMIENTOS PARA LA CONSTITUCION DEL DERECHO DE USUFRUCTO ONEROSO DE PREDIOS DE DOMINIO PRIVADO ESTATAL DE LIBRE DISPONIBILIDAD Y DE LA OPINION TECNICA DE LA SBN PARA LA CONSTITUCION DEL DERECHO DE USUFRUCTO A CARGO DE LAS ENTIDADES DEL SISTEMA

Lima, 21 de Junio de 2011

1. ASPECTOS GENERALES

1.1. Finalidad

Regular los procedimientos de constitución onerosa directa del derecho de Usufructo, por causales legalmente establecidas, y por convocatoria pública de predios del dominio privado estatal de libre disponibilidad, así como de la opinión técnica que emite la SBN para la constitución del derecho de usufructo a cargo de las entidades del Sistema.

1.2. Objetivo

Desarrollar los procedimientos para la sustentación y aprobación eficiente de la constitución onerosa directa del Usufructo por causales y por convocatoria pública, así como para la opinión técnica que emite la SBN para la constitución del derecho de usufructo a cargo de las entidades del Sistema.

1.3. Alcances

La presente Directiva es de alcance nacional y comprende los predios del dominio privado estatal de libre disponibilidad que están bajo competencia directa de: (i) La SBN; (ii) Los Gobiernos Regionales a los que la SBN haya transferido competencias en el marco del proceso de descentralización; y, (iii) Las demás entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, en adelante "**las entidades**".

En el caso de la SBN la presente Directiva es de aplicación de la Dirección de Gestión de Patrimonio Estatal (DGPE) y de las Subdirecciones de Administración de Patrimonio Estatal (SDAPE), de Desarrollo Inmobiliario (SDDI) y de la Supervisión.

Los Gobiernos Locales y las entidades públicas que cuentan con régimen legal especial pueden aplicar la presente directiva de manera supletoria.

1.4 Base Legal

Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada con Ley N° 29151, en adelante "**la Ley**".

Los literales b) y c) del numeral 14.1 del artículo 14° de la Ley, en los que se establece como una de las atribuciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales- SBN, la de expedir Directivas sobre los actos de adquisición, administración, registro y supervisión de los bienes estatales, para optimizar la gestión de los mismos.

- Ley N° 26856 - Ley que declara que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establecen la zona de

dominio restringido -que regula la posibilidad de desafectar áreas ubicadas en zona de dominio restringido de las playas del litoral de la República.

- Artículos 1002°, 1009°, 1013°, 1014°, 1015° del Código Civil.
- Ley N° 29618, Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal.
- Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA en adelante "el Reglamento".
- Reglamento de la Ley N° 26856, aprobado con Decreto Supremo N° 050-2006-EF, que regula, entre otros aspectos, el procedimiento de desafectación y adjudicación en propiedad de áreas ubicadas en la zona de dominio restringido.
- El artículo 1.01 del Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, aprobado por la Resolución Ministerial N° 126-2007-VIVIENDA, de fecha 07 de mayo de 2007, dispone que dicho Reglamento tiene por finalidad establecer los criterios, conceptos, definiciones y procedimientos técnicos normativos para formular la valuación de bienes inmuebles y muebles, el artículo 1.06 dispone el uso obligatorio de dicho Reglamento en los casos en que se trate de practicar una valuación en la que el Estado interviene en alguna medida; y el artículo 1.8 establece que se denomina perito valuador al profesional colegiado que en razón de sus estudios superiores y a su experiencia, está debidamente capacitado para efectuar la valuación de un bien. Esta disposición, en cuanto a la condición de colegiado, no es aplicable en los casos de campos de actividad que no son materia de colegiación.
- El literal e) del artículo 7° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010- VIVIENDA.

2. DISPOSICIONES GENERALES

- 2.1.** El usufructo oneroso de predios de dominio privado estatal se puede constituir de forma directa y por convocatoria pública.
- 2.2.** La constitución directa del Usufructo oneroso de predios de dominio privado estatal procede en los casos expresamente establecidos en el Artículo 89° del Reglamento y en otras normas especiales.
- 2.3.** La constitución directa del usufructo oneroso se inicia a solicitud de un administrado ante la entidad propietaria del bien o, cuando el bien es de propiedad del Estado, ante la SBN o el Gobierno Regional que haya asumido competencia, mientras que la constitución del derecho de usufructo oneroso por convocatoria pública queda reservada a la decisión de la entidad propietaria o administradora del predio.
- 2.4.** La valorización de la contraprestación por el Usufructo, será solicitada por las entidades estatales propietarias o administradoras del predio, por aplicación extensiva del Artículo 36° del Reglamento, al organismo encargado de efectuar

las tasaciones a valor comercial de la propiedad estatal y en caso de no existir en la zona a un perito tasador acreditado.

- 2.5. La constitución del derecho de Usufructo se realiza sobre predios de libre disponibilidad, una vez que se haya inscrito el derecho a favor del Estado o de la entidad que pretenda otorgarlo en usufructo.
- 2.6. En caso que la constitución del derecho de usufructo recaiga sobre un predio que tiene alguna calificación especial (se encuentra en zona turística, en zona monumental, etc.), deberá solicitarse previamente la opinión técnica de los organismos competentes.
- 2.7. En ningún caso los gastos (operativos y administrativos) que genere la constitución del derecho de usufructo deben ser superiores al monto total de la contraprestación por dicho derecho.
- 2.8. Para la entrega del predio en usufructo, la entidad propietaria o administradora elaborará y suscribirá conjuntamente con el usufructuario un Acta o Inventario sobre la condición o situación física del predio sobre el que se constituye el derecho de usufructo.
- 2.9. Se requiere autorización expresa de la entidad propietaria o administradora para que el usufructuario realice mejoras útiles y de recreo en el predio.
- 2.10. Las mejoras necesarias, útiles y de recreo que se efectúen en el predio, no tendrán carácter reembolsable a la conclusión del usufructo.
- 2.11. La cesión del usufructo requerirá autorización expresa de la entidad propietaria o administradora del bien, bajo sanción de nulidad.

3. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS DEL PROCEDIMIENTO

Procedimiento para la constitución directa del Usufructo

3.1. Presentación de la solicitud

Para el inicio del procedimiento administrativo de constitución directa del Usufructo oneroso por causal, el administrado deberá solicitarlo por escrito y contendrá:

- a. La indicación de la entidad pública a la cual se dirige.
- b. Nombres y apellidos completos, domicilio y número de Documento Nacional de Identidad o carné de extranjería del administrado, y en su caso, la calidad de representante y de la persona natural o jurídica a quien represente.
- c. La expresión concreta de lo pedido, indicando el área, ubicación del predio y la causal expresa a la que se acoge su pedido de constitución directa de Usufructo, conforme lo dispuesto en el Artículo 89° del Reglamento u otra norma legal.
- d. Lugar, fecha, firma o huella digital, en caso de no saber firmar o estar impedido.

- e. Copia legible del Documento Nacional de Identidad si es persona natural y en su caso del representante, o si es persona jurídica, copia de la partida registral donde consta inscrita su constitución y certificado de vigencia de poder de su representante legal, así como copia del Documento Nacional de Identidad de éste.
- f. Plano perimétrico del predio en coordenadas UTM, a escala 1/1 00, 1/200, 1/500 con indicación de área, linderos, ángulos y medidas perimétricas autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.
- g. Plano de Ubicación del predio en escala 1/1000 o 1/500.
- h. Memoria descriptiva (con los nombres de los colindantes, si los hubiere) autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.
- i. Certificado de Búsqueda Catastral del predio expedido por la SUNARP con una antigüedad no mayor a seis (6) meses, o indicar el número de partida registral en la que corre inscrito el predio.

Dependiendo del supuesto en que se sustenta su solicitud, deberá acompañar, según corresponda, además los siguientes documentos:

- j. *“El proyecto de inversión para el aprovechamiento económico y social del bien aprobado por el sector competente, para el caso que sea esta causal la que sustente la constitución directa del usufructo, conforme lo previsto en el Artículo 89° del Reglamento, en cuyo caso la Resolución del Sector que aprueba el proyecto de inversión debe haber quedado firme a nivel administrativo, debiendo acompañarse para tal efecto la constancia respectiva”. (*)*

() Inciso modificado por el Artículo 1 de la Resolución N° 009-2013/SBN, publicado el 10 de febrero de 2013*

- j. En el caso que la 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.

- k. Para acreditar la posesión del predio por un plazo mayor a 2 años, en caso que la sustentación directa del Usufructo sea por esta causal, el solicitante deberá adjuntar cualquiera de los siguientes documentos:

- k.1. Copia certificada o autenticada de 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 sólo 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. Testimonio de la escritura pública o documento privado con certificación de firma, en el que conste la transferencia de la posesión del predio a su favor.
- k.3. Copia certificada de la inspección judicial del predio en proceso de prueba anticipada, con el objeto de verificar la posesión del predio.
- k.4. Original o copia certificada de 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.

- I. Para la constitución directa del Usufructo de terrenos ubicados en zonas de dominio restringido, que cuenten con proyectos de inversión orientados a un aprovechamiento económico y social del bien u obras ejecutadas con anterioridad al 12 abril de 2006, destinados a cualquiera de los fines regulados en el Artículo 18° del Reglamento de la Ley N° 26856, el poseedor del predio debe presentar además de los requisitos establecidos en el último párrafo del citado artículo, cualquiera de los documentos Indicados en el inciso k) del presente numeral

“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 de la Resolución firme, aprobada por el Sector competente afín a la actividad a realizar.” ()*

(*) Texto modificado por el Artículo 1 de la Resolución N° 009-2013/SBN, publicado el 10 de febrero de 2013

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.

Cuando el proyecto u obra que se pretende ejecutar para los fines regulados en el Artículo 18° del Reglamento de la Ley N° 26856, se encuentra enmarcado en una zona declarada por norma legal como de interés nacional, el administrado debe adjuntar por lo menos una opinión del Sector respecto a la compatibilidad del proyecto de Inversión con la finalidad preestablecida para la zona

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, procederá a verificar la documentación presentada y de ser necesario requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, proceda a la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o presentación de documentos complementarios a los presentados, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada la solicitud.

3.3. Evaluación de libre disponibilidad del predio y saneamiento previo

Con la información proporcionada por el administrado, previa inspección técnica, se procederá a verificar que el terreno solicitado sea efectivamente de libre disponibilidad, debiendo tener en cuenta para tal efecto la condición jurídica del predio (dominio público o dominio privado) y su no inclusión dentro de un régimen legal especial para la administración o disposición del mismo.

Si el predio no es de libre disponibilidad o si la entidad considera no acceder a la solicitud de constitución de Usufructo, dará por concluido el trámite notificando su decisión al administrado.

Si el predio es de libre disponibilidad y se encuentra pendiente la inscripción registral del dominio a favor del Estado o de la entidad propietaria, previamente debe efectuarse la referida inscripción.

Si el predio constituye un bien estatal de dominio público, la solicitud de constitución directa de Usufructo debe ser rechazada de plano, salvo que dicho inmueble hubiera perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicios públicos, en cuyo caso debe derivarse los actuados a la unidad o entidad competente para que evalúe y tramite previamente la desafectación administrativa.

Cuando el predio se ubica en zona de dominio restringido y de la documentación presentada se desprende que cumple con los requisitos para la procedencia de la constitución directa del Usufructo de acuerdo con la Ley N° 26856, su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 050-2006-EF, Ley N° 29151, su Reglamento y la presente Directiva, se proseguirá con la desafectación administrativa en caso contrario, la solicitud será rechazada de plano.

3.4. Verificación de la Posesión del predio solicitado

Cuando la solicitud de constitución de Usufructo sea sustentada en la causal de posesión contemplada en el Artículo 89° del Reglamento, la misma debe ser constatada a través de una inspección técnica por parte de la entidad pública propietaria o administradora del bien. Para este supuesto, el predio debe encontrarse en su mayor parte destinado a alguna actividad socio económica, además delimitado en su totalidad, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva y permanente de terceros distintos a quien ejerce su posesión, y cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí por un plazo mayor a 2 años.

3.5. Antigüedad de la posesión y suma de plazos posesorios

La antigüedad de la posesión debe desprenderse de la misma ocupación y de los documentos que ofrezca el administrado en calidad de medios de prueba.

El poseedor actual puede adicionar al suyo, el plazo posesorio de quien le transfirió el bien, así como de los anteriores poseedores, siempre que se acredite la cadena de transmisión de la posesión.

3.6. Alcances de la valorización del predio

La valorización para establecer la contraprestación por el usufructo del predio debe efectuarse teniendo en cuenta tanto el terreno como la edificación existente en el predio, salvo que éste no hubiese estado inscrito en los Registros Públicos al momento de la solicitud de constitución del Usufructo o encontrándose Inscrito, se demuestre que la edificación ha sido efectuada por el solicitante, además en ambas excepciones no debe existir sentencia, laudo arbitral o Resolución administrativa firme en contra del solicitante o sus predecesores respecto a la recuperación del predio en su integridad a favor del Estado.

La titularidad de las construcciones puede ser acreditada con contrato de obra, declaración jurada o cualquier documento público o privado que conlleve a concluir que la edificación ha sido efectuada por el solicitante o sus predecesores, pero no por el Estado

3.7. Determinación del valor de la contraprestación por el usufructo del predio

La entidad pública propietaria o administradora del bien solicitará a un organismo especializado en la materia, y en caso de no existir en la zona a un perito tasador, la valorización de la contraprestación por el usufructo del predio.

La contratación de los servicios de tasación comercial se efectuará conforme a las Directivas o lineamientos internos con que cuenta cada entidad, respetando los principios básicos de las contrataciones del Estado.

El servicio de tasación debe ser pagado por el administrado a través de la entidad encargada del trámite de usufructo dentro de 10 días calendario de comunicado el monto.

El tasador debe presentar a la entidad un informe de valuación comercial y estudio de mercado, con la debida fundamentación de su utilización en la valorización efectuada.

Recibida la valorización, la unidad orgánica que sustenta el trámite en un plazo de diez (10) días hábiles evaluará y le dará conformidad al procedimiento y al estudio de mercado de la tasación, luego de lo cual procederá a notificar al administrado el valor en soles de la contraprestación por la constitución del usufructo a efectos que en un plazo de tres (03) días hábiles manifieste su aceptación.

Con la aceptación del valor de la contraprestación por el administrado se elaborará el Informe Técnico Legal sustentatorio y el proyecto de Resolución aprobando el otorgamiento del Usufructo, así como el proyecto de contrato correspondiente.

De producirse disconformidad, debidamente fundamentada, por parte del administrado con relación al valor de la contraprestación, ésta se pondrá en conocimiento del responsable de la valorización, a efectos que se ratifique o la modifique

Producida la aceptación del valor de la contraprestación por parte del administrado, se continuará con el procedimiento, caso contrario se declarará concluido el trámite.

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

“Si transcurre el plazo máximo de seis (06) 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.” ()*

(*)Texto modificado por el Artículo 1 de la Resolución N° 009-2013/SBN, publicado el 10 de febrero de 2013

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.

A criterio de la entidad propietaria o administradora del predio puede disponerse la actualización de una tasación antes del vencimiento del plazo indicado.

El costo de la actualización de la tasación debe ser asumido por la entidad que sustenta el trámite, salvo que el retardo en el impulso del procedimiento se haya debido al incumplimiento o demora de ciertos requerimientos que se haya efectuado al administrado.

Si de la actualización de la valorización se determina una variación en el valor de la contraprestación por el usufructo del Inmueble, se comunicará al administrado para su aceptación, en caso contrario se procederá al archivo definitivo de la solicitud formulada.

3.9. De las acciones para la recuperación del predio

En caso la entidad propietaria o administradora del bien rechazara la solicitud de constitución directa de Usufructo o el solicitante de ésta, no encuentre conforme con el valor de la contraprestación, con su ratificación o con su modificación, la unidad orgánica a cargo del trámite procederá al archivo definitivo de la solicitud formulada poniendo en conocimiento del órgano superior jerárquico a fin de que comunique a la Procuraduría Pública para las acciones judiciales conducentes a la recuperación del predio, cuando la causal que sustentó la solicitud de Usufructo es la de posesión.

Procedimiento para la constitución del Usufructo por convocatoria pública

3.10. De la decisión de convocatoria pública de constitución de Usufructo de un predio.

La entidad pública, a través de la unidad orgánica encargada del trámite, propondrá al órgano superior para su conformidad, los predios aptos para disponer su tasación para la constitución del usufructo por convocatoria pública.

Los predios deberán encontrarse saneados, con la titularidad inscrita y en condición de disponibles.

3.11. De la valorización de la contraprestación por el usufructo

Con la conformidad del órgano superior, la unidad orgánica encargada del trámite, procederá a solicitar la valorización de la contraprestación por el usufructo del predio, siguiendo para tal efecto los criterios establecidos en los numerales 3.6 (Alcances de la valorización del predio), 3.7 (Determinación del valor de la contraprestación por el usufructo del predio) y 3.8 (Vigencia de la valorización de la contraprestación y su actualización) de la presente Directiva, en lo que fuera pertinente

3.12. Recibida la valorización, la unidad orgánica que sustenta el trámite debe evaluarla y darle conformidad al procedimiento, en caso contrario solicitara al responsable de la valorización se ratifique o la modifique.

3.13. Publicación de la convocatoria pública

Aprobada la valorización, la unidad orgánica a cargo del trámite procederá a publicar una vez en el diario oficial El Peruano y en otro de mayor circulación de la Región donde se ubica el inmueble, así como en el portal Institucional de la SBN y de la entidad, si lo tuviera, desde la misma fecha en que se efectúe la publicación, la convocatoria pública para la constitución del derecho de usufructo.

3.14. Contenido de la Convocatoria Pública

La convocatoria pública debe contener la siguiente información:

- a. Ubicación, área, zonificación, usos permisibles del predio que se ofrece en usufructo.
- b. Valorización comercial en soles de la contraprestación.
- c. Plazo y lugar para la presentación de propuestas.
- d. Formalidad para la presentación de propuestas (sobre cerrado).
- e. Declaración jurada de los interesados de no tener impedimento para contratar, ni deudas pendientes con el Estado.
- f. Demás observaciones que se consideren pertinentes.

3.15. Presentación de sobres

En la convocatoria pública de usufructo oneroso podrán participar personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, de manera directa o a través de un representante con carta simple y cumplir con sus disposiciones.

En el caso de personas jurídicas, éstas intervendrán a través de su representante legal o apoderado.

Están prohibidos de participar como postores aquellas personas que se encuentran incursas en alguna de las siguientes incompatibilidades:

- Las establecidas en el artículo 22° de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.
- Los funcionarios y servidores públicos a los que se refiere, en cada caso los artículos 1366°, 1367° y 1368° del Código Civil, ya sea directa o indirectamente o por persona interpuesta. Los actos administrativos que contravengan esta prohibición son nulos, sin perjuicio de las

responsabilidades a que hubiere lugar.

- Aquellas personas naturales o jurídicas que tengan impedimento para negociar o celebrar contratos con el Estado Peruano, o sus empresas u organismos.

3.16. De la apertura de sobres

Vencido el plazo contenido en la convocatoria, la unidad orgánica a cargo del trámite procederá a la apertura de los sobres presentados, dando cuenta al órgano superior de la mayor oferta de presentada, así como de los beneficios adicionales que ofrezca el postor a favor del Estado, de ser el caso, para su conformidad.

3.17. Comunicación de la aceptación de la oferta

Emitida la conformidad, la unidad orgánica a cargo del trámite procederá a comunicar al interesado la aceptación de la oferta de contraprestación.

3.18. Inexistencia de propuestas

"En caso que no se presentara propuesta alguna 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 valor de la contraprestación anterior, en caso no haya transcurrido más de 6 meses de efectuada la valorización." ()*

() Texto modificado por el Artículo 1 de la Resolución N° 009-2013/SBN, publicado el 10 de febrero de 2013*

En caso de 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.

Del procedimiento aplicable para la sustentación de la constitución del Usufructo por causal o por convocatoria pública

3.19. Informe Técnico Legal

El informe técnico legal que sustenta el derecho de Usufructo será elaborado por el o los responsables del trámite y visado por el Jefe de la unidad orgánica competente, adjuntando el Proyecto de Resolución que aprobará el otorgamiento del derecho de Usufructo.

El citado informe debe contener el análisis y fundamentación de la decisión de constituir el derecho de usufructo, así como de la elección de la oferta ganadora, para el caso de usufructo por convocatoria pública.

En el caso de la SBN, el informe técnico legal, proyecto de Resolución y de contrato deberán ser elaborados por los profesionales de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal.

3.20. Expedición de la resolución

La constitución del derecho de Usufructo tramitada y sustentada por la SBN, será aprobada con resolución de la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal.

En el caso del trámite de constitución directa de Usufructo de predios ubicados en zona de dominio restringido, la Subdirección de Administración

de Patrimonio Estatal deberá solicitar previamente a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario la declaración de desafectación del área. La resolución que aprueba el otorgamiento del derecho de usufructo deberá prever la sanción de reincorporación inmediata a la zona de dominio restringido del predio en caso no se concrete el usufructo, se varíe o incumpla con la finalidad para la cual se otorgó, así como a la fecha de conclusión del usufructo.

En los casos de constitución directa y por convocatoria pública del usufructo tramitado por las entidades será aprobado con resolución de la autoridad administrativa que corresponda, conforme al primer párrafo del Artículo 90 del Reglamento, previa opinión técnica de la SBN.

3.21. Del trámite del contrato

Una vez efectuada la notificación de la Resolución al administrado, la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal elevará el proyecto de contrato conjuntamente con el Expediente administrativo sustentatorio a la Dirección de Gestión de Patrimonio Estatal, a fin de que, previa conformidad, lo derive a la Oficina de Asesoría Jurídica para que con su visación, remita los actuados a la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal para el trámite respectivo.

3.22. Del contenido del contrato

“El contrato debe contener el plazo de duración del usufructo que será establecido de acuerdo al proyecto de inversión a ejecutar en el predio, las causales de resolución del usufructo, así como las obligaciones del usufructuario entre las cuales se encuentra el pago de los servicios de agua, energía eléctrica, gas, arbitrios, el pago del derecho de emisión de cuponera de tributos municipales, mantenimiento ordinario, seguridad, reparaciones ordinarias y extraordinarias, así como los demás gastos derivados de la posesión del inmueble que se le otorga en usufructo.” ()*

() Texto modificado por el Artículo 1 de la Resolución N° 009-2013/SBN, publicado el 05 de febrero de 2013*

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.

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

3.24. Los contratos deberán señalar expresamente que la contraprestación por la constitución del derecho de usufructo no incluyen los impuestos de ley.

3.25. Plazo para cancelación de la contraprestación

El valor de la contraprestación por la constitución del Usufructo, debe ser pagado íntegramente por el usufructuario en el plazo establecido en la Resolución que lo aprueba y en el contrato de usufructo.

El pago se efectuará mediante Cheque de Gerencia No Negociable o depósito efectuado en la cuenta corriente de la entidad propietaria o administradora del predio.

3.26. De la firma del contrato

Dentro de los diez (10) días hábiles de expedida la Resolución que autoriza la constitución del derecho de Usufructo, se procederá a suscribir el contrato respectivo, el cual podrá 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 serán de cargo de aquél, incluido una copia del testimonio a favor de la entidad propietaria del predio.

3.27. Liquidación, deducción de gastos y distribución de los ingresos

La liquidación de los gastos operativos (publicaciones) y administrativos (mantenimiento, pago de servicios públicos, tributos municipales, tasas registrales y/o seguridad) inherentes al inmueble materia de usufructo que tengan una antigüedad no mayor a un año, será efectuada por la Oficina de Administración y Finanzas de la SBN o la que haga sus veces en las demás entidades, en un plazo de 15 días de realizado el pago de la contraprestación establecida por la constitución del usufructo, para lo cual el área que sustentó el usufructo debe proporcionar la información que estuviere a su alcance.

La contraprestación por el usufructo será distribuido y depositado en las cuentas públicas que corresponda, por la Oficina de Administración y Finanzas de la SBN, de acuerdo con la normatividad vigente y la liquidación que comunique el área que sustentó el usufructo, previa deducción de los gastos determinados conforme al párrafo precedente.

Los gastos operativos y administrativos serán deducidos del monto de la primera contraprestación que pague el usufructuario y en caso resultare insuficiente se aplicará a las siguientes contraprestaciones, hasta completar el monto de los gastos incurridos.

3.28. De la actualización del SINABIP

Con la Resolución y/o el contrato de Usufructo, debidamente firmado por las partes, se dispondrá su anotación en el asiento correspondiente e SINABIP y el archivo definitivo del expediente.

3.29. De las acciones de supervisión

La Subdirección de Supervisión debe efectuar inspecciones técnicas a los predios de propiedad del Estado, entregados en usufructo, a fin de verificar el cumplimiento de los proyectos de inversión para los que fueron otorgados, así como las demás obligaciones establecidas en la Resolución y en el contrato respectivo.

Si de la inspección técnica se constata el cumplimiento de las obligaciones estipuladas en la Resolución y en el contrato de constitución del derecho de usufructo, la Subdirección de Supervisión elaborará el respectivo informe técnico legal anexándolo al expediente administrativo, disponiendo su archivo provisional.

Si en la inspección técnica se determina que el usufructuario incumple con alguna de las obligaciones contenidas en la Resolución y/o en el contrato de

usufructo, la Subdirección de Supervisión solicitará al usufructuario el descargo correspondiente, otorgándole un plazo de quince (15) días calendario, luego de lo cual remitirá los actuados a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para la prosecución del trámite respectivo.

En caso se efectuara el descargo correspondiente sin el debido sustento o de ser el caso éste no fuera suficiente, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, previo Informe técnico legal sustentado por los profesionales responsables, comunicará la resolución del contrato al usufructuario, el cual operará de pleno derecho, reasumiendo el Estado la propiedad del predio incluyendo lo edificado.

Si del descargo efectuado el usufructuario acredita situaciones que determinaron el incumplimiento de determinadas obligaciones, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal concederá, de ser el caso, un plazo máximo de 30 (treinta) días calendario para la correspondiente subsanación.

En los casos de predios de dominio privado estatal a cargo de los Gobiernos Regionales por transferencia de competencias de la SBN, así como de propiedad de las entidades sobre los que se haya constituido derechos de usufructo, corresponderá que las acciones de supervisión sean efectuadas por las unidades orgánicas responsables del patrimonio estatal conforme a sus respectivas competencias.

4. Opinión técnica de la SBN para la constitución del derecho de usufructo tramitado por las demás entidades del Sistema

Para la opinión técnica de la SBN en el trámite de constitución del derecho de Usufructo, las entidades deberán remitir copia de los siguientes documentos:

- a. Plano perimétrico del predio en coordenadas UTM a escala 1/100, 1/200, 1/500 con la indicación del área, linderos, ángulos y medidas perimétricas correspondientes.
- b. Plano de Ubicación del predio en escala de 1/1000 a 1/500.
- c. Memoria descriptiva del terreno indicándose la ubicación, el área, los linderos, las medidas perimétricas, la zonificación y las observaciones que se consideren pertinentes.
- d. Fotografías del predio.
- e. Copia de la partida registral del predio objeto del Usufructo.
- f. Valorización de la contraprestación por el usufructo del predio, elaborada de conformidad con el Reglamento Nacional de Tasaciones.
- g. Informe Técnico - Legal de la entidad propietaria conteniendo la opinión para la constitución del Usufructo.

La entidad deberá de remitir además copia de la solicitud de constitución del derecho de Usufructo presentada y anexos que sustentan la causal de Usufructo, en caso se trate de constitución directa de Usufructo, así como copia de los documentos indicados en los literales j) y k) del numeral 3.1 de la presente directiva.

Recibida la solicitud, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de la SBN procederá a verificar la documentación presentada, pudiendo requerir a la entidad, vía oficio o correo electrónico, los documentos complementarios o la aclaración que estime necesaria.

El pronunciamiento de la SBN, está referido al cumplimiento de los requisitos que exige el procedimiento para la constitución directa o por convocatoria pública del usufructo, siendo de exclusiva responsabilidad de la entidad pública propietaria del bien, la veracidad de la documentación remitida, así como de la aprobación de la valorización de la contraprestación por el usufructo del predio

La opinión técnica debe ser emitida en un plazo no mayor de treinta (30) días hábiles de recibida la solicitud o efectuada la subsanación de la misma, luego de lo cual las entidades aprobarán la constitución del usufructo con Resolución de la autoridad administrativa que corresponda, conforme al primer párrafo del Artículo 90° del Reglamento.

5. De la participación de la SBN por encargo

La entidad propietaria o administradora del predio puede encargar a la SBN que efectúe la sustentación técnico - legal para el usufructo de un bien, debiendo suscribirse para tal efecto el Convenio respectivo.

5.1. Luego que la SBN efectúe la sustentación corresponderá a la entidad propietaria o administradora del predio aprobar y formalizarla constitución del usufructo, de acuerdo al procedimiento establecido en la presente Directiva.

6. Disposición Transitoria, Complementaria y Final

Primera.- De la vigencia

La presente Directiva entrará en vigencia al día siguiente de su publicación.

Segunda.- De los procedimientos iniciados antes de la entrada en vigencia de la presente Directiva.

Los procedimientos de constitución de usufructo que se encuentren en trámite y se hayan iniciado con el Reglamento de la Ley N° 29151, se registrarán por la presente Directiva.

Aquellos procedimientos iniciados bajo la vigencia del Reglamento General de Procedimientos Administrativos de los Bienes de Propiedad Estatal, aprobado con Decreto Supremo N° 154-2001-EF y sus modificatorias se registrarán por la presente Directiva en lo que le fuere aplicable.

Tercera.- Aplicación supletoria

Serán de aplicación las normas contenidas en la presente Directiva, en lo que fuera pertinente, a la constitución del usufructo de bienes estatales considerados por leyes especiales.