

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0787-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 30 de julio del 2021

VISTO:

El Expediente n.º 017-2019/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo de **CONSTITUCIÓN DIRECTA DEL DERECHO DE USUFRUCTO ONEROSO POR LA CAUSAL DE POSESIÓN**, solicitado por el señor **ROGER PÉREZ LA TORRE**, respecto al predio de 984,80 m², ubicado en el Lote 1 de la Manzana 3 del Centro Poblado Campo Verde, distrito de Campo Verde, provincia de Coronel Portillo, departamento de Ucayali (en adelante "el predio"), inscrito a favor del Estado - Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN en la Partida n.º P19006422 del Registro de Predios de Pucallpa y anotado en el CUS n.º 110161; y,

CONSIDERANDO:

1. 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 predios estatales a nivel nacional, así como de ejecutar estos actos respecto a los predios estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA (en adelante, "TUO de la Ley n.º 29151") y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante, "Reglamento de la Ley n.º 29151");
2. Que, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 43 del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia, aprobado por Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;
3. Que, la Primera Disposición Complementaria Transitoria del "Reglamento de la Ley n.º 29151" en su numeral 1 dispone lo siguiente: "Los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por el presente Reglamento en el estado en que se encuentran.";

4. Que, de conformidad con lo previsto en los artículos 167 y 168 del “Reglamento de la Ley n.º 29151”, la constitución del derecho de usufructo puede efectuarse por convocatoria pública o de manera directa; siendo que la constitución directa del derecho de usufructo puede efectuarse, entre otras causales, cuando el predio se encuentra en posesión por un plazo mayor a dos (02) años por el solicitante;

5. Que, el artículo 170 del “Reglamento de la Ley n.º 29151” en su numeral 170.1 prescribe lo siguiente: *“El procedimiento para la constitución directa del derecho de usufructo es el previsto para los actos de administración en el Subcapítulo I del presente Capítulo, aplicándose, además, las reglas particulares de este Subcapítulo y aquellas establecidas en la Directiva que emite la SBN.”*;

6. Que, asimismo, el procedimiento para la constitución del derecho de usufructo oneroso de predios de dominio privado estatal se encuentra regulado en la Directiva n.º 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.º 044-2011-SBN (en adelante, “la Directiva”); debiendo entenderse que se aplican las disposiciones de “la Directiva” siempre que no se opongan a lo dispuesto en el “Reglamento de la Ley n.º 29151”;

7. 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 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;

Evaluación formal de la solicitud

8. Que, mediante la Solicitud de Ingreso n.º 46374-2018, presentada el 28 de diciembre de 2018 (folios 2 al 8), el señor Roger Pérez La Torre (en adelante, “el administrado”) solicitó la constitución directa del derecho de usufructo oneroso por la causal de posesión respecto a “el predio”, a fin de destinarlo a la realización de actividades comerciales (panadería); adjuntando para tal efecto, entre otros, los siguientes documentos: I) Plano perimétrico; II) Plano de ubicación; III) Memoria descriptiva; IV) Licencia de Funcionamiento de la Municipalidad Distrital de Campo Verde; V) Constancia n.º 11481 del Gobierno Regional de Ucayali; y, VI) Certificado de Inspección Técnica de Seguridad de la Municipalidad Distrital de Campo Verde;

9. Que, esta Subdirección realizó la evaluación técnica de la presente solicitud a través del Informe Preliminar n.º 00062-2019/SBN-DGPE-SDAPE, del 04 de febrero de 2019 (folios 32 y 33), el mismo que informó lo siguiente:

- “por lo que el predio materia de solicitud de derecho de usufructo directo, se encuentra inscrito en la Partida N° P19006422, a favor del Estado representado por la SBN, del Registro de Predios de la Zona Registral n° VI– Sede Pucallpa y vinculado con CUS N° 110161 (...).”.
- “por lo cual de la revisión de las bases graficas de esta Superintendencia el “predio” no se encuentra superpuesto con área grafica de concesiones mineras, comunidades campesinas y nativas, áreas naturales protegidas, restos arqueológicos, ni sobre dominio restringido.”.
- “De la revisión en el aplicativo JMAP y la base de solicitud de ingresos que a manera de consulta accede esta Subdirección, no encontrándose trámite alguno sobre el referido “predio”.”.

- “Se procedió a revisar la base gráfica referencial de portafolio, encontrándose que el “predio” a la fecha no se encuentra incorporado al portafolio inmobiliario.”.

10. Que, asimismo, esta Subdirección efectuó la evaluación formal de la presente solicitud, advirtiendo diversas observaciones; por lo que, en tal sentido, mediante el Oficio n.º 1147-2019/SBN-DGPE-SDAPE, del 13 de febrero de 2019 (folio 34), requirió a “la administrada” a fin que indique y adjunte lo siguiente: I) El área materia de usufructo, el plazo por el cual se requiere dicho derecho y la causal a la que se acoge el pedido de constitución directa de usufructo; II) La finalidad a la que se destinará el área solicitada en usufructo; III) Declaración Jurada suscrita por el solicitante, de no encontrarse impedido de contratar con el Estado, de conformidad con el artículo 22 de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, concordado con el artículo 1366 del Código Civil; IV) Declaración Jurada acerca de la autenticidad de las copias presentadas, de acuerdo al punto 49.1.1, numeral 49.1, artículo 49 del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con el D.S. n.º 004-2019-JUS; y, V) Dependiendo del supuesto en que se sustenta la solicitud, los documentos correspondientes a dicha causal; habiéndosele otorgado para tal efecto un plazo de diez (10) días hábiles contados a partir del día siguiente de su notificación, bajo apercibimiento de tenerse como no presentada la solicitud; siendo que según es de verse con el cargo de notificación respectivo (folio 34), dicho oficio fue notificado con fecha 18 de febrero de 2019; por lo que, “el administrado” tenía plazo para subsanar hasta el día 04 de marzo de 2019;

11. Que, a través de la Solicitud de Ingreso n.º 06630-2019, del 01 de marzo de 2019 (folios 36 al 39), “el administrado” dentro del plazo otorgado brindó información y adjuntó diversa documentación a fin subsanar las observaciones formuladas con el Oficio n.º 1147-2019/SBN-DGPE-SDAPE, del 13 de febrero de 2019;

12. Que, mediante el Informe de Brigada n.º 850-2019/SBN-DGPE-SDAPE, del 07 de mayo de 2019 (folios 85 y 86), esta Subdirección concluyó lo siguiente:

- “El “administrado” cumplió con adjuntar los requisitos conforme lo describe el subnumeral 3.1 de la “Directiva”; por ello, se deriva el Expediente N° 017-2019/SBN-SDAPE con 86 folios al Coordinador del Equipo de Actos de Administración Onerosos, a fin de que continúen con la atención del presente procedimiento.

13. Que, en tal sentido, con el Informe de Brigada n.º 850-2019/SBN-DGPE-SDAPE, del 07 de mayo de 2019, esta Subdirección calificó como admisible la presente solicitud de usufructo;

Inspección técnica de “el predio”

14. Que, estando a que la presente solicitud de usufructo se sustenta 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” a fin de constatar dicha causal de posesión, la misma que se efectuó con fecha 23 de julio de 2019 y dio lugar a la Ficha Técnica n.º 1269-2019/SBN-DGPE-SDAPE, del 15 de agosto de 2019 (folio 87); siendo que esta ficha técnica informó lo siguiente:

“1. El predio cuenta con todos los servicios básicos (agua, luz y desagüe), su accesibilidad es por la Av. 1 de Junio s/n, presenta una topografía plana, con una leve inclinación aproximadamente de 5°, teniendo una forma de terreno regular y de tipo de suelo arenoso.

2. El predio se encuentra ocupado de la siguiente forma:

- a) Panadería: 1er piso, construida de material noble con techo de calamina, con un área aproximada de 108,27 m².
- b) Panadería - amasadora de dulce: 1er piso, construida con soportes de madera y techo de calamina, con un área aproximada de 19,34 m².
- c) Almacén de productos de panadería: 1er piso, construcción de madera y techo de calamina, con un área aproximada de 17,20 m².
- d) Corral de aves: 1er piso, 2 ambientes de construcción de madera y techo de calamina, con un área aproximada de 32,13

m².

e) Vivienda: 1er piso, 2 ambientes de construcción de madera y techo de calamina, con un área aproximada de 29,53 m².

f) Estacionamiento: es un área sin construcción ni cerco perimétrico, con un área aproximada de 164,35 m², asimismo, de acuerdo a lo que indicó el administrado es usado por los clientes y proveedores.

g) Área libre: la cual esta con árboles, maleza y zona de desplazamiento, cuenta con un área aproximada de 614,00 m².

3. Cabe precisar que parte del predio está cercado con maderas de palos con alambres de una altura aproximada de 1,50 metros.”.

15. Que, del mérito de la Ficha Técnica n.º 1269-2019/SBN-DGPE-SDAPE, del 15 de agosto de 2019, se determinó que “el administrado” se encuentra en ejercicio de la posesión de “el predio” y que “el predio” viene siendo destinado a una actividad económica como es el comercio y se encuentra delimitado, de tal forma que restringe el acceso de terceros distintos a “el administrado” de manera efectiva y permanente;

Calificación sustantiva de la solicitud

16. Que, conforme es de verse con el mérito de la Partida n.º P19006422 del Registro de Predios de Pucallpa, “el predio” es un Lote destinado a Servicio Comunal que en su oportunidad fue formalizado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, es decir, es un equipamiento urbano y, por tanto, de acuerdo a la definición de bienes de dominio público prevista en el numeral 3.3 del artículo 3 del “Reglamento de la Ley n.º 29151”, “el predio” constituye un bien de dominio público del Estado;

17. Que, según es de verse con el Asiento 00010 de la Partida n.º P19006422 del Registro de Predios de Pucallpa, a través del Título de Afectación en Uso del 06 de setiembre de 2013, COFOPRI afectó en uso “el predio” a favor del Club de Madres Unión Campo Verde a fin que lo destine al desarrollo específico de sus funciones: Servicios Comunales; siendo que en caso se destine el lote a un fin distinto al asignado, la afectación en uso quedaría sin efecto;

18. Que, mediante la Resolución n.º 0776-2018/SBN-DGPE-SDAPE, del 13 de noviembre de 2018, esta Subdirección dispuso la extinción de la afectación en uso antes referida por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado; acto que se encuentra debidamente inscrito en el Asiento 00012 de la Partida n.º P19006422 del Registro de Predios de Pucallpa, pero que no enerva la naturaleza de bien de dominio público de “el predio”;

19. Que, ante el supuesto que el predio solicitado en usufructo sea un bien de dominio público como en el presente caso, el cuarto párrafo del numeral 3.3 de “la Directiva” dispone lo siguiente:

- “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**.”.

20. Que, en mérito a lo consignado en la Ficha Técnica n.º 1269-2019/SBN-DGPE-SDAPE, del 15 de agosto de 2019 y las vistas fotográficas de la misma, se determinó que “el predio” como bien de dominio público había perdido la naturaleza o condición apropiada para ser destinado a la prestación del servicio público respectivo: Servicios Comunales; por lo que, en tal contexto y de acuerdo a la disposición antes indicada, a través del Memorándum n.º 3429-2019/SBN-DGPE-SDAPE, del 02 de setiembre de 2019 (folio 93), esta Subdirección solicitó a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de esta Superintendencia a efectos que proceda con la Desafectación Administrativa de “el predio”, a fin de poder continuar con el trámite del presente usufructo;

21. Que, mediante el Memorándum n.º 03227-2019/SBN-DGPE-SDDI, del 02 de octubre de 2019 (folio 94), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de esta Superintendencia solicitó a esta Subdirección que de acuerdo con el Memorándum n.º 1080-2019/SBN-DGPE-SDDI, le remita el informe sustentatorio sobre la no aplicación del Decreto Legislativo n.º 1358 advirtiendo los siguientes aspectos: I) la desnaturalización u obstaculización del normal funcionamiento del uso público del bien o la prestación del servicio público que originará el acto de administración a otorgarse; II) el cumplimiento de requisitos para la procedencia del acto de administrativo solicitado, tal como se indicó en el Memorando Múltiple n.º 141-2017/SBN-DGPE del 5 de junio de 2017; y, III) la evaluación del acto de administración a emitirse para lo cual se solicita la desafectación que resulta más provechoso que el cumplimiento de la finalidad asignada primigeniamente al predio, para efectos de atender la desafectación solicitada;

22. Que, en atención a lo solicitado precedentemente, a través del Memorándum n.º 00085-2020/SBN-DGPE-SDAPE, del 13 de enero de 2020 (folio 102), esta Subdirección remitió a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de la SBN el Informe n.º 00011-2020/SBN-DGPE-SDAPE, del 06 de enero de 2020, sobre la no aplicación del Decreto Legislativo n.º 1358 advirtiendo los aspectos antes mencionados, a fin de que brinde atención a la solicitud de desafectación;

23. Que, mediante el Memorándum n.º 00462-2020/SBN-DGPE-SDAPE, del 05 de febrero de 2020 (folio 103), esta Subdirección solicitó a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de la SBN la suspensión del requerimiento de desafectación hasta que se efectúe la tasación de “el predio” y “el administrado” manifieste su aceptación respectiva, de lo cual, se le estaría comunicando en su oportunidad para la continuación de dicho requerimiento o en su defecto para que quede sin efecto;

24. Que, asimismo, por otra parte, en mérito al Informe Preliminar n.º 00062-2019/SBN-DGPE-SDAPE, del 04 de febrero de 2019, se determinó que “el predio” no se encuentra superpuesto con comunidades campesinas y nativas, áreas naturales protegidas, restos arqueológicos, zona de dominio restringido, solicitudes de ingresos ni con el Portafolio de Predios del Estado;

De la tasación de “el predio”

25. Que, de la Ficha Técnica n.º 1269-2019/SBN-DGPE-SDAPE y el Plano Diagnóstico - Ubicación n.º 2262-2019/SBN-DGPE.SDAPE, ambos del 15 de agosto de 2019, se determinó que sobre “el predio” existían diversas edificaciones de material noble y material precario; por lo que, de conformidad con lo previsto en el numeral 3.6 de “la Directiva”, a través del Oficio n.º 1068-2020/SBN-DGPE-SDAPE, del 14 de febrero de 2020 (folio 106), esta Subdirección requirió a “el administrado” a fin que acredite con documentos de fecha cierta de corresponder que dichas edificaciones fueron construidas o efectuadas por su persona, a fin de dilucidar si se tomarían en consideración en la etapa de valuación de “el predio”, así como para que manifieste su conformidad respecto al plazo máximo de 10 años para el otorgamiento del usufructo; habiéndosele concedido para tal efecto un plazo de diez (10) días hábiles; bajo apercibimiento de otorgarse el presente usufructo por el mencionado plazo en caso no absuelva este traslado dentro del plazo otorgado; siendo que conforme es de verse con el cargo de notificación respectivo, dicho oficio fue notificado con fecha 17 de febrero de 2020 (folio 106); por lo que, “el administrado” tenía plazo para atender estos requerimientos hasta el día 02 de marzo de 2020;

26. Que, mediante la Solicitud de Ingreso n.º 05078-2020, del 25 de febrero de 2020 (folios 108 al 110), “el administrado” dentro del plazo otorgado adjuntó la Declaración Jurada del 24 de febrero de 2020, sobre las edificaciones de material precario efectuadas por su persona, así como manifestó su conformidad en torno al plazo máximo de 10 años para el otorgamiento del usufructo;

27. Que, estando a lo informado por “el administrado” con la Solicitud de Ingreso n.º 05078-2020 y al mérito de la Declaración Jurada del 24 de febrero de 2020 y teniendo en consideración el segundo párrafo del numeral 3.6 de “la Directiva”, esta Subdirección determinó que además de “el predio”, solo la edificación de material noble de un nivel de un área aproximada de 108,27 m² debía ser comprendida en el procedimiento de tasación;

28. Que, en tal sentido, de acuerdo a lo previsto en el numeral 3.7 de “la Directiva”, a través del Memorándum n.º 02745-2020/SBN-DGPE-SDAPE, del 20 de octubre de 2020 (folio 131), esta Subdirección solicitó a la Oficina de Administración y Finanzas de esta Superintendencia a fin que gestione la solicitud del servicio de tasación de “el predio” y la edificación de material noble de un nivel 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;

29. Que, mediante el Memorándum n.º 00065-2021/SBN-OAF, del 28 de enero de 2021 (folio 170), la OAF de la SBN traslado el Oficio n.º 067-2021-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC, signado con la Solicitud de Ingreso n.º 01832-2021 (folio 152), a través del cual la Dirección de Construcción del MVCS remitió un informe técnico de tasación (folios 153 al 169), de acuerdo al cual, el Valor Comercial del Usufructo de “el predio” y la edificación de un nivel con un área techada de 118,82 m² por el plazo de 10 años es la suma de S/ 158 436,38 (Ciento cincuenta y ocho mil cuatrocientos treinta y seis y 38/100 soles);

30. Que, de acuerdo al numeral 6.8 de “la Directiva”, mediante el Informe de Brigada n.º 098-2021/SBN-DGPE-SDAPE, del 01 de febrero de 2021 (folios 174 al 177), esta Subdirección procedió a dar conformidad al procedimiento de tasación antes indicado; por lo que, a través del Oficio n.º 00740-2021/SBN-DGPE-SDAPE, del 02 de febrero de 2021 (folio 178), esta Subdirección notificó a “el administrado” el Valor de la Contraprestación del Usufructo a efectos que en un plazo de tres (03) días hábiles contados a partir del día siguiente de su notificación, manifieste su aceptación correspondiente; de lo contrario, se declararía concluido el presente procedimiento; siendo que según es de verse con el cargo de notificación respectivo (folio 178), dicho oficio fue notificado con fecha 25 de febrero de 2021; por lo que, “el administrado” tenía plazo para cumplir dicho acto hasta el día 02 de marzo de 2021;

31. Que, mediante la Solicitud de Ingreso n.º 04716-2021, del 24 de febrero de 2021 (folio 182), “el administrado” dentro del plazo otorgado manifestó su aceptación respecto al Valor de la Contraprestación del Usufructo;

Desafectación administrativa de “el predio”

32. Que, habiéndose efectuado la tasación de “el predio” y habiendo “el administrado” manifestado su aceptación correspondiente y conforme a lo señalado en el Memorándum n.º 00462-2020/SBN-DGPE-SDAPE, del 05 de febrero de 2020, a través del Memorándum n.º 00624-2021/SBN-DGPE-SDAPE, del 24 de febrero de 2021, reiterado con los Memorándums: n.º 01217-2021/SBN-DGPE-SDAPE, del 07 de abril de 2021, n.º 01810-2021/SBN-DGPE-SDAPE, del 19 de mayo de 2021 y n.º 02340-2021/SBN-DGPE-SDAPE, del 17 de junio de 2021, esta Subdirección solicitó a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de la SBN a fin que continúe con el requerimiento de desafectación, aprobando la Desafectación Administrativa de “el predio”;

33. Que, mediante el Memorándum n.º 01985-2021/SBN-DGPE-SDDI, del 21 de junio de 2021 (folio 188), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de la SBN informó a esta Subdirección que producto de la evaluación efectuada, a través de la Resolución n.º 0518-2021/SBN-DGPE-SDDI, del 17 de junio de 2021, resolvió aprobar la desafectación de dominio público a dominio privado del Estado de “el predio”;

34. Que, en atención a que en la parte resolutive de la Resolución antes señalada no estaba identificado el predio materia de desafectación, a través del Memorándum n.º 02491-2021/SBN-DGPE-SDAPE, del 28 de junio de 2021 (folio 191), esta Subdirección solicitó a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de la SBN a fin que emita la respectiva resolución modificatoria o aclaratoria a fin de tener plenamente identificado al predio materia de desafectación, a efectos de poder continuar con el presente procedimiento de usufructo;

35. Que, mediante el Memorándum n.º 02102-2021/SBN-DGPE-SDDI, del 01 de julio de 2021 (folio 192), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de la SBN remitió a esta Subdirección la Resolución n.º 0564-2021/SBN-DGPE-SDDI, del 30 de junio de 2021, a través de la cual rectifica el error material incurrido en la Resolución n.º 0518-2021/SBN-DGPE-SDDI, del 17 de junio de 2021, identificando plenamente al predio materia de desafectación, el mismo que corresponde a “el predio”; debiéndose precisar al respecto que la Resolución n.º 0518-2021/SBN-DGPE-SDDI, del 17 de junio de 2021, fue publicada en el Diario Oficial El Peruano con fecha 04 de julio de 2021;

36. Que, de lo antes glosado, se establece en primer término que “el predio” es de dominio privado estatal en mérito a la Resolución n.º 0518-2021/SBN-DGPE-SDDI, del 17 de junio de 2021, rectificada por Resolución n.º 0564-2021/SBN-DGPE-SDDI, del 30 de junio de 2021; en segundo lugar que “el predio” es de libre disponibilidad, es decir, que no está incluido dentro de un régimen legal especial para su administración o disposición; en tercer lugar que el dominio de “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado - SBN en la Partida n.º P19006422 del Registro de Predios de Pucallpa; en cuarto lugar que la posesión de “el predio” por un plazo mayor a dos (2) años se encuentra acreditada con los documentos de fecha cierta obrantes de folios 45 al 71; y, en quinto lugar que “el administrado” se encuentra en ejercicio de la posesión de “el predio” conforme a la Ficha Técnica n.º 1269-2019/SBN-DGPE-SDAPE, del 15 de agosto de 2019;

37. Que, de otro lado, en cuanto a la determinación de la contraprestación del usufructo, cabe precisar que de conformidad con los artículos 68 numeral 68.5 y 170 numeral 170.7 del “Reglamento de la Ley n.º 29151”, cuando el usufructo se sustenta en la posesión del predio por un plazo mayor a dos (02) años, corresponde el cobro de la contraprestación respecto al año inmediato anterior a la fecha de presentación de la solicitud de usufructo; siendo que en el citado supuesto, asimismo, el plazo del usufructo empieza a regir desde el año inmediato anterior a la fecha de presentación de la solicitud;

38. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que la solicitud de “el administrado” cumple con los requisitos formales y sustantivos establecidos en el “Reglamento de la Ley n.º 29151” y “la Directiva”; en consecuencia, corresponde que esta Subdirección apruebe la constitución directa del derecho de usufructo oneroso por la causal de posesión de “el predio” a favor de “el administrado”, a fin que lo destine a la realización de actividades comerciales, por el plazo de diez (10) años y por la suma de S/ 158 436,38 (Ciento cincuenta y ocho mil cuatrocientos treinta y seis y 38/100 soles), sin incluir los impuestos de ley que le resulten aplicables y que serán calculados por el área de Tesorería de la SBN, conforme se detalla a continuación:

Cuota Anual	Período	Monto	Fecha de Pago
Primera	Año anterior a la presentación de la solicitud Diciembre 2017 - Diciembre 2018	S/ 15 843,64	Dentro de los 15 días hábiles de notificada la resolución
Segunda	Diciembre 2018 - Diciembre 2019	S/ 15 843,64	
Tercera	Diciembre 2019 - Diciembre 2020	S/ 15 843,64	

Cuarta	Diciembre 2020 - Diciembre 2021	S/ 15 843,64	
Quinta	Diciembre 2021 - Diciembre 2022	S/ 15 843,64	01/07/2022
Sexta	Diciembre 2022 - Diciembre 2023	S/ 15 843,64	01/07/2023
Séptima	Diciembre 2023 - Diciembre 2024	S/ 15 843,64	01/07/2024
Octava	Diciembre 2024 - Diciembre 2025	S/ 15 843,64	01/07/2025
Novena	Diciembre 2025 - Diciembre 2026	S/ 15 843,64	01/07/2026
Decima	Diciembre 2026 - Diciembre 2027	S/ 15 843,64	01/07/2027
Total		S/ 158 436,38	

39. Que, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 61.1 del artículo 61 del “Reglamento de la Ley n.º 29151”, todos los actos de adquisición, administración y disposición de los predios estatales deben estar sustentados por la entidad que los emite mediante un informe técnico legal, que indique los hechos y la norma legal aplicable, así como analice la legalidad del acto y el beneficio económico y/o social para el Estado de acuerdo con la finalidad asignada; lo cual, ha sido analizado en el Informe Técnico Legal n.º 0950-2021/SBN-DGPE-SDAPE (folios 205 al 210);

40. Que, de otro lado, del mérito de la Solicitud de Ingreso n.º 00182-2020, del 03 de enero de 2020, presentada por el Juzgado de Paz Letrado del distrito de Campo Verde (folio 194), se determina que “el predio” está siendo materia del proceso judicial sobre Desalojo seguido por la Asociación Club de Madres Unión Campo Verde contra “el administrado”, que se tramita ante el Juzgado de Paz Letrado del distrito de Campo Verde (Corte Superior de Justicia de Ucayali) bajo el Expediente n.º 00009-2019-0-2406-JP-CI-01; siendo que de acuerdo a la consulta efectuada a la “Consulta de Expedientes Judiciales” de la página web del Poder Judicial, dicho proceso judicial a la fecha se encuentra en trámite;

41. Que, del contenido de la Resolución Número Cuatro, del 06 de junio de 2019, emitida por el Juzgado de Paz Letrado del distrito de Campo Verde, obrante en la “Consulta de Expedientes Judiciales” de la página web del Poder Judicial (folio 199), se establece que al haber contestado la demanda, “el administrado” ya tiene pleno conocimiento del proceso judicial antes indicado;

42. Que, de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 95.1 del artículo 95 del “Reglamento de la Ley n.º 29151”, la existencia de un proceso judicial no limita la aprobación del acto de administración; siendo que conforme a los considerandos precedentes, en el presente caso se ha dado cumplimiento formal a las condiciones exigidas por la norma citada en caso de existencia de un proceso judicial; por lo que, en tal contexto, corresponde continuar con el presente procedimiento;

43. Que, el derecho de usufructo no otorga autorizaciones, permisos y otros derechos que, para el ejercicio de sus actividades, el beneficiario del usufructo debe obtener ante otras entidades, conforme a la normatividad vigente;

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley n.º 29151”, el “Reglamento de la Ley n.º 29151”, el Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva n.º 004-2011/SBN, Resolución n.º 005-2019/SBN-GG, y Informe Técnico Legal n.º 0950-2021/SBN-DGPE-SDAPE;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- APROBAR LA CONSTITUCIÓN DIRECTA DEL DERECHO DE USUFRUCTO ONEROSO POR LA CAUSAL DE POSESIÓN a favor del señor **ROGER PÉREZ LA TORRE**, respecto al predio de 984,80 m², ubicado en el Lote 1 de la Manzana 3 del Centro Poblado Campo Verde, distrito de Campo Verde, provincia de Coronel Portillo, departamento de Ucayali, inscrito a favor del Estado - Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN en la Partida n.º P19006422 del Registro de Predios de Pucallpa y anotado en el CUS n.º 110161, conforme al Plano Perimétrico-

Ubicación n.º 1785-2020/SBN-DGPE-SDAPE y las Memorias Descriptivas n.º 0923-2020/SBN-DGPE-SDAPE y n.º 0924-2020/SBN-DGPE-SDAPE que sustentan la presente resolución, a fin que lo destine a la realización de actividades comerciales y por el plazo de **diez (10) años**, que inició el 28 de diciembre de 2017 y culmina al 28 de diciembre de 2027.

Artículo 2.- El presente Usufructo se constituye a título oneroso por el Valor de **S/. 158 436,38 (Ciento cincuenta y ocho mil cuatrocientos treinta y seis y 38/100 soles)**, monto que no incluye los impuestos de ley y que deberá ser cancelado de acuerdo al cronograma previsto en el trigésimo octavo considerando de la presente resolución; siendo que en caso de incumplimiento, se requerirá a l señor **ROGER PÉREZ LA TORRE** 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 legal correspondiente y bajo apercibimiento de dejarse sin efecto la presente resolución.

Artículo 3.- DERIVAR a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal el proyecto de Contrato de Constitución del Derecho de Usufructo a favor del señor **ROGER PÉREZ LA TORRE**, una vez efectuado el pago de las cuatro cuotas que se tienen que cancelar dentro de los 15 días hábiles de notificada la resolución conforme al cronograma previsto en el trigésimo octavo considerando de la presente resolución.

Artículo 4.- El derecho de usufructo no otorga autorizaciones, permisos y otros derechos que, para el ejercicio de sus actividades, el beneficiario del usufructo debe obtener ante otras entidades, conforme a la normatividad vigente.

Artículo 5.- NOTIFICAR la presente resolución al señor **ROGER PÉREZ LA TORRE** para los fines correspondientes.

Regístrese, comuníquese y publíquese en el portal web de la SBN.

Visado por:

Profesional SDAPE

Profesional SDAPE

Profesional SDAPE

Firmado por:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal