

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0970-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 7 de octubre del 2021

VISTO:

El Expediente n.º 017-2019/SBNSDAPE, que contiene el recurso de reconsideración presentado por el señor **ROGER PÉREZ LA TORRE** contra la Resolución n.º 0787-2021/SBN-DGPE-SDAPE, del 30 de julio de 2021, que aprobó la constitución directa del derecho de usufructo oneroso por la causal de posesión 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 - SBN en la Partida n.º P19006422 del Registro de Predios de Pucallpa y anotado en el CUS n.º 110161 (en adelante, "el predio"); 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, "el 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 Estatual - 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, 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");

Hechos que motivaron la emisión de la decisión impugnada

4. 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);

5. Que, se determinó que la solicitud de “el administrado” cumplía con los requisitos formales y sustantivos establecidos en el “Reglamento de la Ley n.º 29151” y “la Directiva”;

6. Que, en mérito a tales razones, a través de la Resolución n.º 0787-2021/SBN-DGPE-SDAPE, del 30 de julio de 2021 (folios 208 al 212) (en adelante, “la Resolución”), esta Subdirección aprobó la constitución directa del derecho de usufructo oneroso por la causal de posesión a favor de “el administrado” respecto a “el predio”, 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; siendo que dicha resolución en su artículo 2 dispuso que el 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) y que en caso de incumplimiento, se requerirá a “el administrado” 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 resolución; siendo que en su artículo 3 dispuso derivar a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal el proyecto de contrato de constitución del derecho de usufructo a favor de “el administrado”, una vez efectuado el pago de las cuotas que se tienen que cancelar dentro de los 15 días hábiles de notificada la resolución;

Respecto al recurso de reconsideración

7. Que, mediante la Solicitud de Ingreso n.º 22074-2021, presentada el 24 de agosto de 2021 (folios 218 al 224), “el administrado” interpuso recurso de reconsideración contra “la Resolución” respecto a los artículos 2 y 3 de la parte resolutive de la misma, argumentando lo siguiente:

7.1 El cronograma de pago previsto en el trigésimo octavo considerando de “la Resolución” es distinto al propuesto a través del Oficio n.º 00740-2021/SBN-DGPE-SDAPE, del 02 de febrero de 2021 (folio 178) y aceptado con la Solicitud de Ingreso n.º 04716-2021, del 24 de febrero de 2021 (folio 182); con lo cual, se habría vulnerado el Principio de Eficacia prescrito en el TUO de la Ley n.º 27444; por lo que, solicita se respete el cronograma de pago propuesto mediante el Oficio n.º 00740-2021/SBN-DGPE-SDAPE y aceptado con la Solicitud de Ingreso n.º 04716-2021.

7.2 El pago de las cuatro primeras cuotas anuales de la contraprestación dentro de los 15 días hábiles de notificada “la Resolución” no es proporcional ni racional; la solicitud de pago es correcta, pero el pago es anticipado; con lo cual, se habría vulnerado el Principio de Simplicidad prescrito en el TUO de la Ley n.º 27444; por lo que, solicita se le otorgue las facilidades de pago de acuerdo a los términos y condiciones aceptados con la Solicitud de Ingreso n.º 04716-2021.

7.3 A la empresa Navisan S.A. se le ha autorizado a efectuar el pago de la contraprestación luego del contrato, de acuerdo a la Resolución n.º 0292-2018/SBN-DGPE-SDAPE, del 04 de abril de 2018 y en su caso no se le brinda ninguna consideración respecto al plazo de pago; con lo cual, se habría vulnerado el Principio de Uniformidad prescrito en el TUO de la Ley n.º 27444; y,

7.4. En “la Resolución” existe discrepancia en cuanto al plazo para el pago de las cuotas de la contraprestación; con lo cual, se habría vulnerado el Principio de Eficacia prescrito en el TUO de la Ley n.º 27444.

De la calificación del recurso

Del plazo para la presentación del recurso

8. Que, para determinar la admisibilidad de un recurso administrativo, debe verificarse que el mismo cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 218 del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo n.º 004-2019-

JUS (en adelante, “TUO de la Ley n.º 27444”), concordado con el artículo 219 del mismo cuerpo legal;

9. Que, en atención al citado marco normativo, para verificar la pertinencia de evaluar el recurso de reconsideración interpuesto por “el administrado”, debe determinarse en primer lugar (I) si la interposición del recurso fue realizada dentro del plazo legal; y, luego de ello, (II) si el recurso cumple con los requisitos generales y específicos previstos en los artículos 124 y 219 del “TUO de la Ley n.º 27444”;

10. Que, en tal sentido, corresponde que esta Subdirección verifique si “el administrado” cumplió con presentar su recurso de reconsideración dentro del plazo perentorio de quince (15) días hábiles, así como si ha adjuntado nueva prueba; es decir, el documento que justifique la revisión del análisis ya efectuado en “la Resolución”;

11. Que, conforme es de verse con el cargo de la Notificación n.º 02025-2021 SBN-GG-UTD, del 03 de agosto de 2021 (folio 214), “la Resolución” fue notificada con fecha 18 de agosto de 2021 en el correo electrónico autorizado por “el administrado” con la S.I. n.º 02729-2021; por lo que, de acuerdo a lo previsto en el numeral 21.1 del artículo 21 del “TUO de la Ley n.º 27444”, se tiene por bien notificada a “el administrado”. En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles para la interposición de algún recurso administrativo vencía el 09 de setiembre de 2021. Según es de apreciarse con la Solicitud de Ingreso n.º 22074-2021 (folios 218 al 224), “el administrado” interpuso su recurso de reconsideración con fecha 24 de agosto de 2021; de lo cual, se determina que “el administrado” cumplió con presentar su recurso de reconsideración dentro del plazo legal establecido en el “TUO de la Ley n.º 27444”;

Calificación de la nueva prueba y su eficacia en el presente procedimiento

12. Que, conforme a lo prescrito en el artículo 219 del “TUO de la Ley n.º 27444”, el recurso de reconsideración debe sustentarse necesariamente en una nueva prueba, la misma que debe servir para demostrar algún hecho nuevo o circunstancia nueva dentro del procedimiento administrativo;

13. Que, de la evaluación realizada, se determinó que el recurso de reconsideración presentado por “el administrado” no se sustentaba ni se amparaba en nueva prueba, así como que con aquel “el administrado” pretendía el otorgamiento de facilidades u otras fechas para el pago de las cuatro primeras cuotas de la contraprestación; por lo que, a través del Oficio n.º 07425-2021/SBN-DGPE-SDAPE, del 07 de setiembre de 2021 (folio 234), esta Subdirección le requirió a fin que adjunte o acompañe la nueva prueba que sustente su recurso de reconsideración, a fin de poder continuar con su trámite, así mismo se le informo que podría formular dicha petición de facilidades de pago como corresponde; habiéndosele concedido para tal efecto un plazo de diez (10) días hábiles en aplicación del numeral 4 de artículo 143 del “TUO de la Ley n.º 27444”; bajo apercibimiento de tenerse como no presentado el recurso de reconsideración en caso no presente lo requerido dentro del plazo otorgado; siendo que dicho oficio fue notificado con fecha 17 de setiembre de 2021; por lo que, “el administrado” tenía plazo para subsanar hasta el día 01 de octubre de 2021;

14. Que, mediante la Solicitud de Ingreso n.º 24612-2021, del 20 de setiembre de 2021 (folios 235 al 238), “el administrado” dentro del plazo otorgado señaló como nueva prueba de su recurso de reconsideración los siguientes documentos: I) Oficio n.º 00740-2021/SBN-DGPE-SDAPE, del 02 de febrero de 2021; II) Solicitud de Ingreso n.º 04716-2021, del 24 de febrero de 2021; y, III) Oficio n.º 00129-2021/SBN-OAF-SAT, del 27 de agosto del 2021, los mismos que obran en el presente expediente;

15. Que, dado a que el Oficio n.º 00740-2021/SBN-DGPE-SDAPE, del 02 de febrero de 2021 y la Solicitud de Ingreso n.º 04716-2021, del 24 de febrero de 2021, fueron tomados en consideración a efectos de emitir “la Resolución”, no habiendo ocurrido lo mismo con el Oficio n.º 00129-2021/SBN-OAF-SAT, del 27 de agosto del 2021, toda vez que este documento fue emitido con posterioridad a su emisión; por tanto, el Oficio n.º 00129-2021/SBN-OAF-SAT, del 27 de agosto del 2021, vendría a ser la nueva prueba presentada por “el administrado” para los fines de sustentar su recurso de reconsideración;

16. Que, en esa línea, el presente recurso de reconsideración cumple con los requisitos generales y específicos previstos en los artículos 124 y 219 del “TUO de la Ley n.º 27444”; por lo que, corresponde que esta Subdirección se pronuncie respecto a la nueva prueba aportada y su relación con los argumentos expuestos por “el administrado” que contradicen “la Resolución”;

17. Que, respecto al argumento esgrimido por “el administrado” contenido en el numeral 7.1 del séptimo considerando de la presente resolución, cabe precisar que con posterioridad al Oficio n.º 00740-2021/SBN-DGPE-SDAPE, del 02 de febrero de 2021, con el cual se le notificó el valor de la contraprestación y se le comunicó el cronograma de pago de la misma, con fecha 11 de abril de 2021 fue publicado el nuevo Reglamento de la Ley n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA, el mismo que en su Primera Disposición Complementaria Transitoria numeral 1 establece 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.”.

18. Que, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 68 numeral 68.5 y 170 numeral 170.7 del nuevo 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; 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; por lo que y dado a que la presente solicitud se sustenta en la causal de posesión por un plazo mayor a dos (02) años, de conformidad con estas normas en mención y en aplicación de la disposición mencionada en el considerando precedente, se aprobó el cronograma de pago previsto en el trigésimo octavo considerando de “la Resolución”; habiéndose determinado que en el presente caso el pago de la contraprestación y el plazo del usufructo inician o comienzan a partir de Diciembre 2017, es decir, a partir del año inmediato anterior a la solicitud de usufructo; por lo que, en tal virtud, si bien el cronograma de pago previsto en “la Resolución” es distinto al que fue comunicado con el Oficio n.º 00740-2021/SBN-DGPE-SDAPE, del 02 de febrero de 2021; sin embargo, este nuevo cronograma de pago por sustentarse en disposiciones legales de carácter imperativo, como las antes enunciadas, es de obligatorio cumplimiento para efectos del pago de la contraprestación del presente usufructo;

19. Que, en relación al argumento esgrimido por “el administrado” contenido en el numeral 7.2 del séptimo considerando de la presente resolución, cabe puntualizar que dado a que las cuatro primeras cuotas anuales de la contraprestación corresponden a los años anteriores (períodos cumplidos) y al presente año en curso, es por ello y de acuerdo al numeral 3.25 de “la Directiva”, que se dispuso el pago de estas cuotas dentro de los 15 días hábiles de notificada “la Resolución”, toda vez que corresponden a períodos que ya se han cumplido;

20. Que, asimismo, en cuanto a la solicitud de facilidades de pago de “el administrado”, contenida en el numeral 7.2 del séptimo considerando de la presente resolución, cabe precisar que el Oficio n.º 00129-2021/SBN-OAF-SAT, del 27 de agosto del 2021, ofrecido como nueva prueba, no acredita ni demuestra ninguna situación de insolvencia o falta de liquidez que eventualmente permitiría o haría factible el otorgamiento de facilidades para el pago de las cuotas de la contraprestación; por lo que, en tal sentido, la nueva prueba aportada por “el administrado” no sustenta ni fundamenta la modificación del cronograma de pago previsto en el trigésimo octavo considerando de “la Resolución”;

21. Que, de otro lado, en torno al argumento esgrimido por “el administrado” contenido en el numeral 7.3 del séptimo considerando de la presente resolución, cabe puntualizar que conforme es de verse con el numeral 5.5 de la Cláusula Quinta del Contrato de Usufructo a Título Oneroso n.º 18-2019/SBN-DGPE, del 12 de abril de 2019, la empresa Navisan S.A. efectuó el pago de las tres primeras cuotas anuales de la contraprestación con fecha 10 de diciembre de 2018, es decir, con anterioridad a la suscripción de dicho contrato; por lo que, en tal sentido, el trato diferenciado sostenido por “el administrado” no tiene ningún asidero real;

22. Que, por otra parte, en cuanto al argumento esgrimido por “el administrado” contenido en el numeral 7.4 del séptimo considerando de la presente resolución, cabe precisar que de acuerdo al artículo 2 de “la Resolución” si “el administrado” no cumple con el pago de las cuatro primeras cuotas dentro de los 15 días hábiles de notificada la resolución o si no cumple con el pago de las demás cuotas en la fecha fijada, posterior a ello, se le requerirá 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 resolución; por lo que, en tal sentido, no existe discrepancia entre el trigésimo octavo considerando y los artículos 2 y 3 de “la Resolución”;

23. Que, de lo antes glosado, se establece que con la nueva prueba aportada por “el administrado”, subsiste y se mantiene el mismo presupuesto en mérito al cual se aprobó el cronograma de pago previsto en el trigésimo octavo considerando de “la Resolución”; por lo que, en tal virtud y de acuerdo a lo prescrito en el numeral 227.1 del artículo 227 del “TUO de la Ley n.º 27444”, corresponde que esta Subdirección proceda a desestimar el recurso de reconsideración interpuesto por “el administrado”;

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”, el “TUO de la Ley n.º 27444”, la Resolución n.º 005-2019/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 1178-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de octubre de 2021 y su anexo (folios 239 al 242);

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Declarar **INFUNDADO** el recurso de reconsideración interpuesto por el señor Roger Pérez La Torre contra la Resolución n.º 0787-2021/SBN-DGPE-SDAPE, del 30 de julio de 2021, emitida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución.

Artículo 2.- 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