



RESOLUCIÓN N° 0407-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 5 de mayo del 2022

VISTO:

El Expediente n.° 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, inscrito a favor del Estado - Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la Partida n.° P19006422 del Registro de Predios de Pucallpa y anotado en el CUS n.° 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.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA (en adelante, "TUO de la Ley n.° 29151") y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA (en adelante, "el Reglamento");

2. Que, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 43 y 44 del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia, aprobado por Decreto Supremo n.° 016-2010-VIVIENDA, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE es la unidad orgánica competente para sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los predios 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, asimismo, el procedimiento para la constitución del derecho de usufructo sobre predios estatales se encuentra regulado en la Directiva n.° DIR-00003-2022/SBN denominada "Disposiciones para la constitución de usufructo sobre predios estatales", aprobada por Resolución n.° 0003-2022/SBN (en adelante, "la Directiva");

Del usufructo aprobado

4. Que, mediante la Resolución n.° 0787-2021/SBN-DGPE-SDAPE, del 30 de julio de 2021 (folios 208 al 212), esta Subdirección aprobó la constitución directa del derecho de usufructo oneroso por la causal de posesión a favor del señor Roger Pérez La Torre (en adelante, "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 de acuerdo al artículo 2 de la citada resolución, el presente usufructo se constituyó 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 incluía los impuestos de ley que resulten aplicables y que debía ser cancelado de acuerdo al cronograma de pago previsto en su trigésimo octavo considerando, tal como 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	

5. Que, a través de la Solicitud de Ingreso n.º 22074-2021, del 24 de agosto de 2021 (folios 218 al 224), “el administrado” interpuso el recurso de reconsideración contra la Resolución n.º 0787-2021/SBN-DGPE-SDAPE, respecto a los artículos 2 y 3 de su parte resolutive, a fin que 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 y a fin que se le otorgue las facilidades de pago de acuerdo a los términos y condiciones aceptados con la Solicitud de Ingreso n.º 04716-2021; siendo que a través de la Resolución n.º 0970-2021/SBN-DGPE-SDAPE, del 07 de octubre de 2021 (folios 243 al 245), esta Subdirección declaró infundado dicho recurso de reconsideración;

6. Que, mediante la Solicitud de Ingreso n.º 30703-2021, del 26 de noviembre de 2021 (folios 251 al 257), “el administrado” interpuso el recurso de apelación contra la Resolución n.º 0970-2021/SBN-DGPE-SDAPE; siendo que a través de la Resolución n.º 0005-2022/SBN-DGPE, del 12 de enero de 2022 (folios 261 al 263), la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal de la SBN declaró infundado dicho recurso de apelación;

De la solicitud de reprogramación de pago

7. Que, mediante la Solicitud de Ingreso n.º 03698-2022, del 04 de febrero de 2022 (folios 267 al 272), “el administrado” solicitó el fraccionamiento y/o las facilidades de pago respecto a las 04 primeras cuotas de la contraprestación del usufructo, considerando la coyuntura actual, formulando la siguiente propuesta:

Cuota Anual	Período	Monto	Fecha de Pago
Primera	Año anterior a la presentación de la solicitud Diciembre 2017 - Diciembre 2018	S/ 15 843,64	28/07/2022
Segunda	Diciembre 2018 - Diciembre 2019	S/ 15 843,64	28/08/2022
Tercera	Diciembre 2019 - Diciembre 2020	S/ 15 843,64	28/09/2022
Cuarta	Diciembre 2020 - Diciembre 2021	S/ 15 843,64	28/10/2022

8. Que, asimismo, como segunda opción, “el administrado” solicitó el fraccionamiento del monto total de las 04 primeras cuotas de la contraprestación del usufructo: S/. 63 374.56, a fin que la deuda se divida en pagos parciales de 12 cuotas;

9. Que, en atención a la solicitud de fraccionamiento de las 04 primeras cuotas de la contraprestación del usufructo planteada por “el administrado”, cabe precisar que de acuerdo al cronograma de pago previsto en el trigésimo octavo considerando de la Resolución n.º 0787-2021/SBN-DGPE-SDAPE, el pago de la quinta cuota anual de la contraprestación, correspondiente al período Diciembre 2021 - Diciembre 2022, está programado para el día 01 de julio de 2022; sin embargo, en la propuesta alcanzada por “el administrado” no se contempla el pago de dicha cuota, la misma que por corresponder al período Diciembre 2021 - Diciembre 2022, su pago tiene que efectuarse dentro del presente año;

10. Que, cabe señalar que, en relación a la solicitud de reprogramación de pago de las cuotas de una servidumbre, a través del Informe n.º 00134-2020/SBN-DNR-SDNC, del 23 de octubre de 2020, la Subdirección de Normas y Capacitación de esta Superintendencia ha informado lo siguiente:

- “3.20 De estar frente a un contrato de servidumbre, en el que se ha establecido el pago de la contraprestación en armadas, y atendiendo a que por razones de fuerza mayor como es la emergencia nacional no se ha cumplido con la ejecución de las obligaciones previstas en el contrato, existiría una liberación de responsabilidad del deudor hasta la fecha que se inició la reanudación de los plazos. En este caso, es recomendable que se efectúen las acciones correspondientes para la firma de una adenda al contrato estableciendo una reprogramación de pago de las cuotas con un plazo razonable y de ser el caso incluyendo las moras generadas por la falta de pago, cronograma que podría ser planteado por el área encargada de evaluar las condiciones de la empresa para cumplir las obligaciones a través de una nueva reprogramación, el cual estará sujeto a evaluación del área encargada de su aprobación.”.
- “3.23 En tal sentido, en caso se acuerde la firma de una adenda del contrato, éste será elaborado teniendo en cuenta las cuotas impagas y su mora respectiva, en el caso que proceda, estableciéndose un nuevo cronograma de pago, ante ello, no resultaría viable el fraccionamiento de la deuda contraída. Luego de suscrita la anotada adenda, ésta deberá ser puesta a conocimiento del área de Tesorería para el seguimiento del cobro respectivo.”.

11. Que, en tal sentido, en mérito a lo señalado en el citado informe, que es de aplicación supletoria a la solicitud de “el administrado”, por cuanto esta es una de reprogramación de cuotas por motivo de la emergencia nacional y sobre la base de la propuesta de “el administrado” y a fin de lograr un mejor aprovechamiento de los predios del Estado optimizando su uso y valor, se estableció el siguiente cronograma de pago de las cuotas del usufructo otorgado mediante la Resolución n.º 0787-2021/SBN-DGPE-SDAPE, tal como se detalla a continuación; siendo que a las primeras 5 cuotas que se reprogramarían, se les aplicaría el interés legal establecido por el Banco Central de Reserva del Perú, el mismo que sería calculado por el Sistema Administrativo de Tesorería de esta Superintendencia al

momento de abonarse:

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 del plazo de quince días de notificada la presente resolución que apruebe la modificación del cronograma establecido en la Resolución n°. 0787-2021/SBN-DGPE-SDAPE
Segunda	Diciembre 2018 - Diciembre 2019	S/ 15 843,64	28/07/2022
Tercera	Diciembre 2019 - Diciembre 2020	S/ 15 843,64	28/08/2022
Cuarta	Diciembre 2020 - Diciembre 2021	S/ 15 843,64	28/09/2022
Quinta	Diciembre 2021 - Diciembre 2022	S/ 15 843,64	28/10/2022
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	

12. Que, en tal contexto, a través del Oficio n.º 00862-2022/SBN-DGPE-SDAPE, del 14 de febrero de 2022 (folio 273 al 274), esta Subdirección requirió a “el administrado” a fin que manifieste su conformidad respecto al cronograma de pago detallado precedentemente a efectos de continuar con el trámite del presente usufructo; habiéndosele concedido con tal fin un plazo de diez (10) días hábiles contados a partir del día siguiente de su notificación; bajo apercibimiento de declararse la caducidad del proceso contractual, dejarse sin efecto la Resolución n.º 0787-2021/SBN-DGPE-SDAPE y disponerse la devolución de “el predio” y el pago por el uso del mismo, en caso no se otorgue esta conformidad dentro del plazo otorgado;

13. Que, el Oficio n.º 00862-2022/SBN-DGPE-SDAPE fue remitido al correo electrónico autorizado por “el administrado” con Solicitud de Ingreso n.º 02729-2021 para efectos de su notificación; siendo que “el administrado” no dio el acuse de recibido respectivo conforme a lo informado por la Unidad de Trámite Documentario de la SBN; sin embargo, mediante la Solicitud de Ingreso n.º 07362-2022, del 10 de marzo de 2022 (folio 277), “el administrado” informó que con fecha 08 de marzo de 2022 fue notificado con el citado oficio; por lo que, al no haberse dado el acuse de recibido, se debe considerar que el mencionado oficio fue notificado con fecha 08 de marzo de 2022, toda vez que esta es la única información con la cual se cuenta en torno a su notificación; por lo que, en tal sentido, “el administrado” tenía plazo para atender este requerimiento hasta el día 22 de marzo de 2022;

14. Que, mediante la Solicitud de Ingreso n.º 07362-2022, del 10 de marzo de 2022, “el administrado” dentro del plazo otorgado manifestó su conformidad respecto al nuevo cronograma de pago

comunicado con el Oficio n.º 00862-2022/SBN-DGPE-SDAPE, del 14 de febrero de 2022;

15. Que, en tal virtud, en atención a la solicitud de reprogramación de pago de “el administrado” y en mérito al Informe n.º 00134-2020/SBN-DNR-SDNC, del 23 de octubre de 2020, corresponde que esta Subdirección proceda a modificar el cronograma de pago previsto en el trigésimo octavo considerando de la Resolución n.º 0787-2021/SBN-DGPE-SDAPE, de acuerdo a los términos establecidos en el décimo primer considerando de la presente resolución;

16. Que, asimismo, en mérito al Informe Técnico de Tasación del 08 de diciembre de 2020 (folios 153 al 169) y el Informe de Brigada n.º 098- 2021/SBN-DGPE-SDAPE, del 01 de febrero de 2021 (folios 174 al 177), se ha determinado que “el predio” tiene un área techada de 78,41 m² y un área de alero de 40,41 m²; por lo que, de acuerdo al numeral 212.1 del artículo 212 del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS, asimismo, se debe rectificar el vigésimo noveno considerando de la Resolución n.º 0787-2021/SBN-DGPE-SDAPE en dichos términos;

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 092-2012/SBN-SG, la Resolución n.º 0005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 0471-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 04 mayo de 2022 y su anexo;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- MODIFICAR el cronograma de pago previsto en el trigésimo octavo considerando de la Resolución n.º 0787-2021/SBN-DGPE-SDAPE, del 30 de julio de 2021, siendo el nuevo cronograma el siguiente:

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 del plazo de quince días de notificada la presente resolución que apruebe la modificación del cronograma establecido en la Resolución n.º 0787-2021/SBN-DGPE-SDAPE
Segunda	Diciembre 2018 - Diciembre 2019	S/ 15 843,64	28/07/2022
Tercera	Diciembre 2019 - Diciembre 2020	S/ 15 843,64	28/08/2022
Cuarta	Diciembre 2020 - Diciembre 2021	S/ 15 843,64	28/09/2022
Quinta	Diciembre 2021 - Diciembre 2022	S/ 15 843,64	28/10/2022
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	

Artículo 2.- RECTIFICAR el vigésimo noveno considerando de la Resolución n.º 0787-2021/SBN-DGPE-SDAPE, del 30 de julio de 2021, en los siguientes términos:

“29. Que, mediante el Memorandum 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 78,41 m² y un área de alero de 40,41 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);”

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 la primera cuota dentro de los 15 días hábiles de notificada la resolución conforme al nuevo cronograma de pago previsto en el artículo 1 de la presente resolución.

Artículo 4.- COMUNICAR al Sistema Administrativo de Tesorería a fin que gestione el cobro respectivo de acuerdo nuevo cronograma de pago previsto en el artículo 1 de la presente resolución

Artículo 5.- Disponer la publicación de la presente resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

Visado por:

Profesional SDAPE

Profesional SDAPE

Profesional SDAPE

Firmado por:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal