

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



## **RESOLUCIÓN N° 0011-2025/SBN-OAF**

San Isidro, 18 de Marzo 2025

**VISTO:**

Informe Personal N°00001-2025/SBN-OAF-GLGC, Informe N°00446-2023/SBN-OAF-UF i) S.I. N° 26622-2022, S.I. N° 01151-2023 a) , S.I. N° 34349-2023, S.I. N° 03337-2024, S.I. N° 05892-2024 , S.I. N° 17811-2024, S.I. N° 27882-2024 , S.I. N° 29959-2024 , S.I. N° 01761-2025 que contiene la referida al trámite de constitución del derecho de usufructo a título oneroso a favor de la empresa AUTOSAFE S.A.C., sobre un área de 127,90 m<sup>2</sup>, ubicada en el predio inscrito a nombre del Estado en la Partida N° 12406717 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con el CUS N° 52534 (en adelante “el predio”); y,

**CONSIDERANDO:**

Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por Decreto Supremo N.º 019-2019/VIVIENDA (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”).

Que, de conformidad con los artículos 27 y 28 del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución N.º 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, con el cual se aprueba el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”), la Oficina de Administración y Finanzas es el órgano de apoyo responsable de administrar los recursos humanos, logísticos, económicos y financieros, así como el control patrimonial, los servicios generales y la seguridad institucional y tiene como función gestionar, emitir y ejecutar los actos de adquisición, administración, disposición, registro y supervisión de los bienes de la SBN;

Que, los requisitos y el procedimiento para el usufructo directo se encuentran desarrollados en los artículos 100, 169 y 170 de “el Reglamento”, así como en la Directiva N.º DIR-00003-2022/SBN denominada “Disposiciones para la constitución del derecho de usufructo sobre predios estatales” aprobada con Resolución N.º 0003-2022/SBN (en adelante “la Directiva”). Asimismo, conforme al numeral 169.2 del artículo 169 de “el Reglamento”, en caso el procedimiento de usufructo directo se sustente en la posesión del predio por un plazo mayor a dos (02) años, se deberá adjuntar copia simple de cualquiera de los siguientes documentos: a) Declaración Jurada del Impuesto Predial y de los recibos de pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio; b) la escritura pública o documento privado con certificación de firma en el que conste la transferencia de la posesión del predio en su favor; c) la inspección judicial del predio realizada en proceso de prueba anticipada; d) cualquier otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio; o, e) en el caso que el posesionario efectúe actividades mineras, debe adjuntar el documento que acredite que se encuentra en un proceso de formalización minera o que cuenta con la autorización del respectivo concesionario. En este supuesto, la entidad a cargo del trámite debe poner en conocimiento de la autoridad sectorial competente el inicio del procedimiento.;

Que, por otro lado, el artículo 136 de “el Reglamento” establece que la entidad evalúa la solicitud presentada y verifica si se cumplen los requisitos exigidos, requiriendo la aclaración, ampliación o reformulación del pedido y/o la presentación de la documentación complementaria (numeral 136.1, artículo 136 de “el Reglamento”), para lo cual requiere que éstas sean subsanadas dentro de un plazo no mayor de diez (10) días, el cual puede ser prorrogado por el mismo plazo, a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad emite resolución declarando inadmisibles la solicitud y la conclusión del procedimiento (numeral 136.2, artículo 136 de “el Reglamento”);

Que, por su parte, el subnumeral 3 del numeral 56.1 del artículo 56 de “el Reglamento” prevé que el trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante las demás entidades, para aquellos de su propiedad;

Que, sobre predios estatales, el numeral 137.1 del artículo 137 de “el Reglamento” dispone que luego de la evaluación formal de la solicitud, se procederá a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, así como la libre disponibilidad del mismo.

Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, se evalúa en primer lugar, que la titularidad de “el predio” sea propiedad estatal bajo competencia de esta Superintendencia; en segundo lugar, la libre disponibilidad de “el predio”; y en tercer lugar, el cumplimiento de los requisitos del procedimiento.

Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación técnica presentada por “la administrada”, la misma que se contrastó con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, resultado de lo cual se emitió el Informe Preliminar N.º 01785-2023/SBN-DGPE-SDAPE, determinándose respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: De la

información presentada por “la administrada” se hace referencia al Contrato n.º00002-2018/SBN-DGPE y la Resolución n.º 0588-2017/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 21.09.2017 (Exp. 148-2016/SBNSDAPE) cuyo polígono que representa a dicho trámite (el mismo que se encuentra en datum PSAD56) no concuerda en ubicación con el polígono resultante de conversión (del polígono presentado por la administrada de datum WGS84 a PSAD56), es por eso que al contar con dos polígonos (en datum PSAD56) que no concuerdan se sugiere realizar la verificación de campo, para determinar el área exacta de posesión actualizada en el Datum Oficial WGS84;

Que, mediante el Memorándum N.º 04313-2023/SBN-DGPE-SDAPE, la SDAPE remitió la documentación técnica de la inspección del predio, determinando que el área efectivamente ocupada por la empresa AUTOSAFE es de 127.90 m<sup>2</sup>, lo que representa una diferencia de aproximadamente 10 m<sup>2</sup> respecto del área solicitada por la administrada. En atención a ello, mediante el S.I. N.º 03337-2024, la empresa AUTOSAFE manifestó su conformidad con la determinación del área, permitiendo así la continuidad del procedimiento de usufructo;

Que, sobre la Verificación de Uso y Zonificación: Se ha evaluado la información técnica y legal presentada, incluyendo el plano perimétrico, la memoria descriptiva y la tasación del predio. Además, se ha determinado que el área se encuentra dentro de una zona de expansión urbana con zonificación "Otros Usos" (OU), conforme al Certificado de Zonificación y Vías N° D00742-2024-MML;

Que en relación a las Restricciones y Terminación del Contrato: 3.1. El Estado se reserva el derecho de resolver unilateralmente el contrato en caso de razones de seguridad o interés público. 3.2. AUTOSAFE S.A.C. asume las obligaciones establecidas en el artículo 102° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA. 3.3. La extinción del usufructo puede darse conforme al artículo 105° del mismo decreto;

Que, mediante el Oficio N° 00543-2024/SBN-OAF, se han establecido en el presente caso, el valor comercial del derecho de Usufructo sobre el predio antes indicado, por el plazo de diez (05) años, determinado por la entidad encargada de realizar la tasación, asciende a la suma de S/ 166 142,10 (Ciento sesenta y seis mil ciento cuarenta y dos y 10/100 soles), monto que no incluye el Impuesto General a las Ventas (IGV);

Que, en tal sentido, siendo que el valor total de la contraprestación supera las treinta (30) UIT, se ha determinado su pago en cuotas anuales, conforme al siguiente cuadro: Vigencia del usufructo: 5 años, del 19 de junio de 2022 al 19 de junio de 2027;

Que, conforme en el Oficio N° 00543-2024/SBN-OAF, el pago del usufructo se realizará de la siguiente manera:

FORMA DE PAGO			
CUOTA ANUAL	MONTO	PERIODO	FECHA DE PAGO
PRIMERA	s/33 228,42	20/06/2022 al 19/06/2023	Dentro de los 15 días hábiles de notificada la resolución.
SEGUNDA	s/33 228,42	20/06/2023 al 19/06/2024	
TERCERA	s/33 228,42	20/06/2024 al 19/06/2025	
CUARTA	s/33 228,42	20/06/2025 al 19/06/2026	
			18/06/2025

QUINTA	s/33 228,42	20/06/2026 al 19/06/2027	18/06/2026
<b>TOTAL</b>	<b>s/166 142,10</b>		

Con el visado de la Unidad de Abastecimiento;

De conformidad con lo dispuesto en el "TUO de la Ley", "el Reglamento", "el ROF de la SBN", De conformidad con lo dispuesto en el "TUO de la Ley", "el Reglamento", "el ROF de la SBN", la Resolución N.º 005-2022/SBN-GG del 31 de enero del 2022;

**SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1º.-** APROBAR LA CONSTITUCIÓN DIRECTA DEL DERECHO DE USUFRUCTO ONEROSO POR LA CAUSAL DE POSESIÓN a favor de la empresa AUTOSAFE S.A.C., respecto al predio de 127.90 m<sup>2</sup>, denominado "Área B", ubicado en el Cerro La Quipa, distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor de la SBN en la partida N° 12406717 del Registro de Predios de Lima y anotado en el CUS 52534, conforme al Plano Perimétrico-Ubicación N° 2054-2023/SBN-DGPE-SDAPE y la Memoria Descriptiva N° 0786-2023/SBN-DGPE-SDAPE que sustentan la presente resolución, a fin que lo destine a la industria de las telecomunicaciones y por el plazo de cinco (5 ) años, que inició.

**ARTÍCULO 2º.** - El presente Usufructo se constituye a título oneroso por el Valor de S/. 166 142,10 ( ciento sesenta y seis mil ciento cuarenta y dos y 10/100 soles), monto que no incluye los impuestos de ley y que deberá ser cancelado de acuerdo al cuadro previsto en considerando de la presente resolución; siendo que en caso de incumplimiento, se requerirá a la empresa AUTOSAFE S.A.C. a fin que cumpla con efectuar dicho pago en un plazo no mayor a diez (10) días hábiles contados desde la respectiva notificación, aplicándose la mora correspondiente y bajo apercibimiento de dejarse sin efecto la presente resolución.

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

**ARTÍCULO 4º.** - NOTIFICAR la presente resolución a la empresa AUTOSAFE S.A.C., para los fines correspondientes.

**Regístrese y comuníquese.**

**CARLOS ALBERTO MONTOYA ZUÑIGA**  
**Jefe Oficina de Administración y Finanzas**  
**Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**