

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



## **RESOLUCIÓN N° 0012-2025/SBN-OAF**

San Isidro, 21 de marzo 2025

**VISTO:**

El Informe Personal N° 0004-2025/SBN-OAF-GLGC, la S.I N° 33058-2023 de fecha 30 de noviembre de 2023, la S.I. N° 01198-2025 de fecha 14 de enero de 2025, la S.I. N° 03858-2025 de fecha 07 de febrero de 2025 y la S.I. N° 04895-2025 de fecha 18 de febrero de 2025, en los que se contiene lo referido al trámite de constitución del derecho de usufructo a título oneroso a favor de la empresa Banco BBVA Perú, sobre un área de 128.97 m<sup>2</sup>, ubicada en el predio de mayor extensión en la Carretera Lima - Chosica (hoy Avenida Nicolás Ayllón) S/N, Lote 79-A, Fundo La Estrella, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N° 11729117 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 39773. (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° 019-2019/VIVIENDA (en adelante "TUO de la Ley"), su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 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° 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° 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° DIR-00003-2022/SBN denominada “Disposiciones para la constitución del derecho de usufructo sobre predios estatales” aprobada con Resolución N° 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 poseionario 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, mediante la S.I N° 33058-2023 de fecha 30 de noviembre del 2023, el Banco BBVA Perú ha solicitado ante la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales la constitución de un derecho de usufructo a título oneroso sobre un local de 130.78 m<sup>2</sup> ubicado

en Ate, Lima, por un período de 10 años, conforme al Numeral 7.2 de la Directiva de Disposiciones para la Constitución de Usufructo sobre Predios Estatales y el Artículo 100 del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, asegurando el cumplimiento de los requisitos legales y adjuntando la documentación pertinente en su solicitud.

Que, en respuesta a su solicitud la Oficina de Administración y Finanzas con MEMORANDUM N° 01056-2023/SBN-OAF de fecha 14 de diciembre de 2023, solicitó el apoyo técnico en el trámite del procedimiento de constitución de usufructo a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de proceder con la evaluación formal de la solicitud.

Que, mediante el MEMORANDUM N° 06368-2023/SBN-DGPE-SDAPE la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, elaboró el Informe Preliminar N° 3429-2023/SBN-DGPE-SDAPE realizando el diagnóstico técnico respecto a solicitud de usufructo en atención al trámite presentado por el BBVA Banco Continental. Al respecto, se señala que, según la base gráfica del IMP, disponible en el repositorio de esta Superintendencia, se determinó que el predio en cuestión recaería parcialmente sobre una vía arterial.

Que, en ese sentido, mediante el Oficio N° 00184-2024/SBN-OAF, se solicitó a la Municipalidad de Lima información sobre el trazo vial y el ancho de vía, a fin de continuar con el trámite de constitución de usufructo a favor del Banco BBVA Perú. A través del Instituto Metropolitano de Planificación, se confirmó que el predio afecta mínimamente la sección vial normativa vigente de la Carretera Central (A-04-A56), la cual está clasificada como vía de función arterial dentro del Sistema Vial Metropolitano vigente.

Que, mediante el Memorándum N° 01786-2024/SBN-DGPE-SDAPE, la SDAPE comunicó que, si bien el IMP señala la afectación vial del predio y adjunta información sobre una sección vial de 45.00 m, dicha información es referencial y aproximada, ya que se encuentra a nivel de planificación. En ese sentido, corresponde a los estudios de habilitación urbana y viales de ingeniería determinar la información definitiva. Dado que el predio se ubica en un ámbito urbano consolidado, no es posible verificar en gabinete lo señalado por el IMP, por lo que la sección vial normativa remitida deberá ser contrastada con la información obtenida en la inspección de campo.

Que, mediante el Memorándum N° 02452-2024/SBN-DGPE-SDAPE, la SDAPE remitió la documentación técnica correspondiente a la inspección del predio, verificando que la representada se encuentra en posesión de un área de 128.97 m<sup>2</sup>, lo que representa 1.81 m<sup>2</sup> menos de lo solicitado en la S.I N° 33058-2023. En consecuencia, mediante el S.I. N° 17990-2024, el Banco BBVA Perú otorgó conformidad respecto al área y a la tasación del espacio como edificación, permitiendo continuar con el proceso para la firma del usufructo correspondiente.

Que, mediante el Oficio N° 00387-2024/SBN-OAF, se remitió al MVCS la Memoria Descriptiva N° 0358-2024/SBN-DGPE-SDAPE, el Plano N° 0902-2024/SBN-DGPE-SDAPE, el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, los Planos de Arquitectura y la documentación técnica del predio para el servicio de tasación comercial.

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 cuenta con una zonificación "Comercio Zonal" (CZ), conforme a la hoja informativa de parámetros urbanísticos y edificatorios emitido por la Municipalidad Distrital de Ate.

Que, mediante Oficio N° 00057-2025/SBN-OAF se notificó al Banco BBVA Perú sobre la valuación comercial del derecho de usufructo. Comunicando que el monto total tasado es de S/ 642,270.60 por un plazo de cinco (5) años, en el cual se estableció un cronograma de pagos en cuotas anuales, detallando los montos y fechas de vencimiento. Otorgando un plazo de cinco (5) días hábiles para que el BBVA manifieste su conformidad.

Que, respecto al pago del usufructo se realizaría de la siguiente manera:

<b>FORMA DE PAGO ANUAL</b>			
<b>CUOTA</b>	<b>MONTO</b>	<b>PERIODO</b>	<b>FECHA DE PAGO</b>
PRIMERA	S/ 128,454.12	01/10/2022 al 30/09/2023	Dentro de los 15 días hábiles de notificada la Resolución.
SEGUNDA	S/ 128,454.12	01/10/2023 al 30/09/2024	
TERCERA	S/ 128,454.12	01/10/2024 al 30/09/2025	
CUARTA	S/ 128,454.12	01/10/2025 al 30/09/2026	29/09/2025
QUINTA	S/ 128,454.12	01/10/2026 al 30/09/2027	29/09/2026
<b>TOTAL:</b>	<b>S/642,270,60</b>		

Que, con fecha de 18 de febrero de 2025, el Banco BBVA Perú ingreso una Solicitud de Ingreso de N° 04895-2025, modificando el cronograma de pagos del derecho de usufructo, manifestando su conformidad con el valor comercial de dicho derecho y proponiendo cambiar los pagos de anuales a trimestrales para ajustar sus flujos financieros. Asimismo, detalló un nuevo esquema de pagos, desglosando las cuotas y los periodos de pago correspondientes.

Que, en relación al pago del usufructo, este se realizaría de la siguiente manera:

<b>FORMA DE PAGO TRIMESTRAL</b>				
<b>CUOTA</b>	<b>MONTO</b>	<b>PERIODO</b>	<b>FECHA DE PAGO</b>	
PRIMERA	S/ 128,454.12	01/10/2022 al 30/09/2023	Dentro de los 15 días hábiles de notificada la Resolución.	
SEGUNDA	S/ 128,454.12	01/10/2023 al 30/09/2024		
TERCERA	S/ 128,454.12	01/10/2024/ al 30/09/2025		
CUARTA	S/ 32,113.53	01/10/2025 al 31/12/2025	Dentro de los 10 días hábiles en haber enviado la factura al buzón de pagos (pagos.pe@bbva.com)	
QUINTA	S/ 32,113.53	01/01/2026 al 31/03/2026		
SEXTA	S/ 32,113.53	01/04/2026 al 31/06/2026		
SÉPTIMA	S/ 32,113.53	01/07/2026 al 30/09/2026		
OCTAVA	S/ 32,113.53	01/10/2026 al 31/12/2026		
NOVENA	S/ 32,113.53	01/01/2027 al 31/03/2027		
DÉCIMA	S/ 32,113.53	01/04/2027 al 31/06/2027		
DÉCIMO PRIMERA	S/ 32,113.53	01/07/2027 al 30/09/2027		
<b>TOTAL</b>	<b>S/. 642 270,60</b>			

Que, mediante el OFICIO N° 00064-2025/SBN-OAF de fecha 19 de febrero del 2025 a la Oficina de Administración y finanzas señalo que, tras un exhaustivo análisis de la propuesta presentada, se decidió aceptar su contrapropuesta de pagos trimestrales, conforme a la distribución planteada en su comunicación. Por lo tanto, a partir del año 2025, se procede a efectuar los pagos de manera trimestral, conforme a los plazos y montos detallados en la propuesta.

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° 005-2022/SBN-GG del 31 de enero del 2022;

**SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1°.-** APROBAR LA CONSTITUCIÓN DIRECTA DEL DERECHO DE USUFRUCTO ONEROSO POR LA CAUSAL DE POSESIÓN a favor de la empresa Banco BBVA Perú sobre un área de 128.97 m<sup>2</sup>, ubicada Predio de mayor extensión ubicado en Carretera Lima Chosica (Hoy Avenida Nicolás Ayllón) S/N, Lote 79-A, Fundo La Estrella, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N° 11729117 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 39773, conforme a la Memoria Descriptiva N° 0358-2024/SBN-DGPE-SDAPE, al Plano Perimétrico-Ubicación N° 0902-2024/SBN-DGPE-SDAPE que sustentan la presente resolución, a fin que lo destine para el funcionamiento de una oficina Bancaria del Banco BBVA Perú por el plazo de cinco (5) años.

**ARTÍCULO 2°.** - El presente Usufructo se constituye a título oneroso por el Valor de S/ 642,270.60 (seiscientos cuarenta y dos mil doscientos setenta con 60/100 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 Banco BBVA Perú S.A a fin que cumpla con efectuar dicho pago en un plazo no mayor de quince (15) días hábiles contados desde la respectiva notificación, aplicándose la mora correspondiente y bajo apercibimiento de dejarse sin efecto la presente resolución.

**ARTÍCULO 3°.** - OTORGAR a favor de la empresa Banco BBVA Perú S.A el Contrato de Constitución del Derecho de Usufructo respectivo de acuerdo a los términos establecidos en la presente resolución.

**ARTÍCULO 4°.** - NOTIFICAR la presente resolución a la empresa Banco BBVA Perú S.A., para los fines correspondientes.

**Regístrese y comuníquese.**

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