



RESOLUCIÓN N° 0588-2017/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 21 de septiembre de 2017

Visto el Expediente N.° 148-2016/SBN-SDAPE, en el cual se sustenta la constitución del derecho de usufructo directo a título oneroso a favor de la empresa AUTOSAFE S.A.C. del área de 137,83 m² que forma parte del terreno de mayor extensión ubicado en la cumbre del cerro La Quipa, distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima; 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 a la Ley N.° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales - y su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA;

Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales es propietaria del área de 137,83 m² que forma parte del terreno de mayor extensión ubicado en la cumbre del cerro La Quipa, distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N.° 12406717 del Registro de Predios de Lima (folios 126 al 128) y anotado con el CUS N.° 52534 (folio 129);

Que, mediante documento s/n del 26 de enero de 2016 (folios 2 al 3) la empresa AUTOSAFE S.A.C., en adelante "la administrada", solicitó el otorgamiento del derecho de usufructo por un plazo de tres años, del área descrita en el considerando precedente, con la finalidad de destinarlo a la industria de telecomunicaciones; adjuntando para tal fin, entre otros: i) Certificado de vigencia de poder (folio 76), ii) Copia literal de la Partida N.° 12406717 del Registro de Predios de Lima (folios 81 al 83), iii) Plano perimétrico N.° P-01 en la que se grafican dos polígonos (folio 84), iv) Plano ubicación y localización N.° U-01 en la que se grafican dos polígonos (folio 85);

Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 89° y siguientes del Reglamento de la Ley N.° 29151, aprobado con Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA, desarrollado por la Directiva N.° 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 la Resolución N.° 044-2011-SBN y modificada con la Resolución N.° 024-2017/SBN;

Que, mediante el Oficio N.° 684-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de febrero de 2016 (folio 87) se realizaron observaciones a la solicitud presentada por la administrada, por lo que, en atención a ello, mediante el documento s/n del 15 de marzo de 2016 (folios 88 al 89), la administrada precisó que su solicitud de usufructo es por causal de posesión mayor a dos años y respecto al área de 137,83 m² antes descrita, asimismo, adjuntó, entre otros: i) Memoria descriptiva (folios 90 al 93), ii) Plano ubicación y localización N.° U-01 (folio 94), iii) Copia certificada del Contrato N.° 011-2014/SBN-DGPE del 10 de marzo de 2014 (folios 95 al 97), iv) Copia certificada Contrato N.° 034-2010/SBN-GO del 18 de junio de 2010 (folios



98 al 100), v) Copia certificada de la Segunda Cláusula Adicional al Contrato N.º 034-2010/SBN-GO (Contrato N.º 008-2012/SBN-DGPE del 07 de mayo de 2012 – folio 101), vi) Copia certificada de la Tercera Cláusula Adicional al Contrato N.º 034-2010/SBN-GO (Contrato N.º 21-2012/SBN-DGPE del 12 de diciembre de 2012 – folios 103 al 104);

Que, el numeral 2.2 de la Directiva N.º 004-2011/SBN precisa que la constitución directa del usufructo oneroso de predios de dominio privado estatal procede en los casos expresamente establecidos en el artículo 89º del Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA, siendo estos: i) Cuando exista posesión mayor de dos años, o ii) Se sustente en proyectos de inversión orientados a un aprovechamiento económico y social debidamente aprobado por la entidad competente;

Que, el artículo 3º de la Resolución N.º 024-2017/SBN del 13 de marzo de 2017 dispone que las modificaciones a la Directiva N.º 004-2011/SBN contenidas en ella, son aplicables inclusive a los procedimientos en trámite como en el presente caso;

Que, el literal k) del numeral 3 de la Directiva N.º 004-2011/SBN, modificado por el artículo 1º de la Resolución N.º 024-2017/SBN, dispone que para acreditar la posesión del predio por un plazo mayor a 2 años, en caso que la sustentación directa del usufructo sea por esta causal, el solicitante deberá adjuntar alguno de los documentos señalados taxativamente en dicho dispositivo o cualquier instrumento emitido por entidad pública que acredite la posesión del área materia de solicitud;

Que, el artículo 915º del Código Civil establece que si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario;

Que, en el presente procedimiento la administrada acreditó su posesión mayor a dos años con: i) El Contrato N.º 034-2010/SBN-GO del 18 de junio de 2010 suscrito entre la empresa Carro Seguro CARSEG S.A.C. y esta Superintendencia, por el cual se otorgó el derecho de usufructo a título oneroso del área submateria a favor de la empresa Carro Seguro CARSEG S.A.C., por el plazo de un año, ii) El Contrato N.º 008-2012/SBN-DGPE del 07 de mayo de 2012 (Segunda Cláusula Adicional al Contrato N.º 034-2010/SBN-GO), con el que las partes dejaron constancia del cambio de denominación de Carro Seguro CARSEG S.A.C. por el de AUTOSAFE S.A.C. y ratificaron el Contrato N.º 034-2010/SBN-GO y su Primera Cláusula Adicional, iii) El Contrato N.º 21-2012/SBN-DGPE del 12 de diciembre de 2012 (Tercera Cláusula Adicional al Contrato N.º 034-2010/SBN-GO) suscrito entre la administrada y esta Superintendencia, por la cual se prorrogó la vigencia del Contrato N.º 034-2010/SBN-GO, por el término de un año contado a partir del 19 de junio de 2012, y iv) El Contrato N.º 011-2014/SBN-DGPE del 10 de marzo de 2014, suscrito por la administrada y esta Superintendencia y su Adenda del 10 de octubre de 2014 (folio 115), por los cuales se otorgó el derecho de usufructo respecto del área submateria por el plazo de tres años, computados a partir del 20 de junio de 2013;

Que, asimismo, como parte del presente procedimiento, con fecha 14 de abril de 2016 se llevó a cabo una inspección técnica del predio en cuestión por profesionales de esta Superintendencia, verificando que el área submateria se encuentra cercado con pared de ladrillos, cuenta con una puerta metálica de ingreso y al interior se encuentra instalada una antena, conforme a lo señalado en la Ficha Técnica N.º 0494-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de abril de 2016 (folio 119);

Que, mediante el Oficio N.º 2440-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de junio de 2016 (folios 130 al 131), esta Superintendencia solicitó a la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en adelante "Dirección de Construcción", que realice el servicio de tasación del área solicitada en usufructo, siendo atendido nuestro requerimiento mediante el Oficio N.º 855-2016/VIVIENDA-VMCS-DGPRCS-DC del 16 de junio de 2016 (folio 132), en el cual la citada entidad, indicó el costo por el servicio de tasación, el mismo que fue puesto de conocimiento de la administrada mediante el Oficio N.º 2725-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de junio de 2016 (folio 133);



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN DEL
PATRIMONIO ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0588-2017/SBN-DGPE-SDAPE



Que, mediante el Oficio N.° 1130-2016/VIVIENDA-VMCS-DGPRCS-DC del 05 de agosto de 2016 (folio 139), la Dirección de Construcción remitió el Informe Técnico de Tasación, correspondiente al servicio de valuación, el cual luego de reiteradas observaciones por parte de esta Subdirección, dio como resultado que mediante el Oficio N.° 682-2017/VIVIENDA-VMCS-DGPRCS-DC del 11 de mayo de 2017 (folio 271) la Dirección de Construcción entregue el Informe Técnico de Tasación del 05 de mayo de 2017, en el que se determinó como valor comercial de usufructo por tres años la suma de S/. 73 340,73 (setenta y tres mil trescientos cuarenta con 73/100 soles), y como valor comercial de usufructo anual la suma de S/. 24 446,91 (veinticuatro mil cuatrocientos cuarenta y seis con 91/100 soles), valores que no incluyen los impuestos de Ley (folios 272 al 285);



Que, con el Oficio N.° 3388-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 01 de junio de 2017 (folio 305), se comunicó a la administrada el valor comercial de la renta anual a ser cobrada durante la vigencia del contrato de usufructo, conforme al considerando precedente, monto que no incluye los pagos de servicios que correspondan, ni los impuestos de Ley, el mismo que será actualizado anualmente conforme al Índice de Precios al Consumidor que publica el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI); asimismo se solicitó manifestar su conformidad con el valor determinado para la constitución del usufructo requerido;



Que, en atención a ello, mediante los documentos s/n del 05 de junio (folio 306) y 16 de junio de 2017 (folios 309 al 310), la administrada manifestó su disconformidad con relación al valor de la contraprestación, frente a lo cual esta Subdirección corrió traslado del mismo a la Dirección de Construcción con el Oficio N.° 3820-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de junio de 2017 (folio 313) de conformidad al séptimo párrafo del numeral 3.7 de la Directiva N.° 004-2011/SBN;

Que, mediante el Oficio N.° 1211-2017/VIVIENDA/VMCS-DGPRCS del 07 de agosto de 2017 (folio 314) la Dirección de Construcción se ratificó en el valor del usufructo, situación que se puso en conocimiento de la administrada con el Oficio N.° 5800-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de agosto de 2017 (folio 324), ante lo cual la administrada con el documento s/n del 15 de agosto de 2017 (folio 325) manifestó su conformidad;

Que, asimismo, de conformidad con el literal i) del numeral 3.1 de la citada Directiva, modificado con artículo 1° de la Resolución N.° 024-2017/SBN, mediante el Oficio N.° 6305-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de agosto de 2017 (folios 336) esta Subdirección solicitó a la administrada que presente la Declaración Jurada de no encontrarse impedido de contratar con el Estado, de conformidad con el artículo 22° de la Ley N.° 29151, concordante con el artículo 1366° del Código Civil, requerimiento que fue atendido por la administrada con el documento s/n del 29 de agosto de 2017 (folios 337 al 338);

Que, el numeral 17.1 del artículo 17° del Texto Único Ordenado de la Ley N.° 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado con el D.S. N.° 006-2017-JUS, señala que la autoridad podrá disponer en el mismo acto administrativo que tenga eficacia anticipada a su emisión, sólo si fuera más favorable a los administrados; y, siempre que no lesione derechos fundamentales o intereses de buena fe legalmente protegidos a terceros y que existiera en la fecha a la que pretenda retrotraerse la eficacia del acto, el supuesto de hecho justificativo para su adopción;

Que, la Cláusula Octava del Contrato N.º 011-2014/SBN-DGPE señala que:

"CLÁUSULA OCTAVA: PLAZO DE DURACIÓN DEL CONTRATO

El tiempo de duración del presente contrato se pacta de común acuerdo por el plazo de tres (03) años, el cual será computado a partir del 20 de junio de 2013.

EL ESTADO deja expresa constancia que no se efectuará prórroga al plazo de duración del contrato y que a su vencimiento se procederá a la devolución del predio materia de usufructo, sin el mayor deterioro del uso normal del bien, salvo que LA USUFRUCTUARIA promueva cuatro (04) meses antes del vencimiento del presente contrato la aprobación de un nuevo procedimiento para acceder al uso del predio de conformidad con la legislación vigente";



Que, considerando que el Contrato N.º 011-2014/SBN-DGPE tenía vigencia hasta el 19 de junio de 2016, mediante el documento s/n del 26 de enero de 2016, la administrada solicitó el derecho de usufructo sobre el área submateria, acogiéndose a lo señalado en el segundo párrafo de la cláusula octava del citado contrato, sin embargo, el presente procedimiento administrativo sobrepasó la fecha de vigencia del contrato en referencia, debido a la demora de la Dirección de Construcción en la tasación del área solicitada en usufructo;

Que, por lo expuesto, teniendo en cuenta que a la fecha ha transcurrido más de un año del vencimiento del Contrato N.º 011-2014/SBN-DGPE, en aplicación del numeral 17.1 del artículo 17º del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, resulta viable que de forma excepcional se suscriba el contrato de usufructo directo a título oneroso entre la administrada y esta Superintendencia, en vía de regularización con eficacia anticipada al 20 junio de 2016, teniendo en cuenta que: i) El acto con eficacia anticipada resulta favorable a la administrada puesto que a la fecha la empresa AUTOSAFE S.A.C. continúa ocupando el área submateria, ii) El acto no produce ningún efecto desfavorable, ni lesiona derechos fundamentales o intereses de terceros y iii) Al retrotraer la eficacia del acto administrativo, el supuesto de hecho para su emisión se encuentra justificado al haber sido solicitado oportunamente por la propia administrada durante la vigencia del Contrato N.º 011-2014/SBN-DGPE;



Que, por el usufructo, el usufructuario tiene la facultad de usar y disfrutar temporalmente de un bien ajeno, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 999º del Código Civil;

Que, la administrada deberá destinar el área sub materia a la finalidad para la cual ha sido solicitada, caso contrario, el incumplimiento será elemento suficiente para declarar la resolución del contrato, no teniendo derecho a reembolso alguno por los pagos realizados a la fecha;



Que, la administrada deberá cumplir con lo dispuesto en el último párrafo del numeral 3.30 de la Directiva N.º 004-2011/SBN, incorporado por el artículo 2º de la Resolución N.º 024-2017/SBN: "Respecto a las obligaciones tributarias y por servicio de mantenimiento, el usufructuario está obligado a efectuar estos pagos antes de su vencimiento, debiendo remitir un reporte de los recibos de pago que viene efectuando mensualmente, a fin que sea anexado al expediente que dio origen al usufructo";

Que, el artículo 34º del Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA establece que todos los actos de adquisición, administración y disposición de los bienes estatales deben estar sustentados por la entidad que los dispone mediante un Informe Técnico - Legal que analice el beneficio económico y social para el Estado, de acuerdo con la finalidad asignada;

Que, respecto al beneficio económico para el Estado, se debe precisar que a la fecha, sobre el área submateria no existe un acto de administración vigente con el cual se esté optimizando el valor del mismo, por lo que resulta beneficioso para el Estado autorizar el presente acto administrativo, toda vez que se percibirán contraprestaciones anuales por tres años. Asimismo, en cuanto al beneficio social, éste se da de manera indirecta a la actividad que se desarrolla en el predio, ya que al corresponder el 100% de los ingresos obtenidos a favor de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, permitirá el cumplimiento de sus objetivos, metas y funciones institucionales establecidas por Ley, necesarios para el buen funcionamiento del Sistema;

Que, atendiendo a lo expuesto en los considerandos precedentes, corresponde autorizar la constitución del derecho de usufructo directo, en vía de regularización con eficacia anticipada al 20 junio de 2016, del área submateria a favor de la empresa AUTOSAFE S.A.C., por un



RESOLUCIÓN N° 0588-2017/SBN-DGPE-SDAPE

plazo de tres (3) años, con una contraprestación anual ascendente a la suma de S/. 24 446,91 (veinticuatro mil cuatrocientos cuarenta y seis con 91/100 soles), monto que no incluye los pagos de los servicios que correspondan, ni los impuestos de Ley y que será actualizado anualmente conforme al Índice de Precios al Consumidor que publica el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI);

Que, los literales a) y p) del artículo 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N.° 016-2010-VIVIENDA del 21 de diciembre de 2010, facultan a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a aprobar los actos de administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN, así como emitir resoluciones en materias de su competencia;

De conformidad con lo dispuesto en la Ley N.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N.° 004-2011/SBN, aprobada por la Resolución N.° 044-2011-SBN y modificada con la Resolución N.° 024-2017/SBN, el Código Civil y la Ley N.° 27444 "Ley del Procedimiento Administrativo General" y sus modificatorias, el Texto Único Ordenado de la Ley N.° 27444 aprobado con el Decreto Supremo N.° 006-2017-JUS;

Estando a los fundamentos expuestos en los Informe Técnico Legal N.° 0932-2017/SBN-DGPE-SDAPE del (folios 345 al 348);

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Autorizar la constitución del derecho de usufructo directo, por causal de posesión mayor a dos años, en vía de regularización con eficacia anticipada al 20 de junio de 2016 a favor de la empresa AUTOSAFE S.A.C., respecto del área de 137,83 m² que forma parte del terreno de mayor extensión ubicado en la cumbre del cerro La Quipa, distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N.° 12406717 del Registro de Predios de Lima, conforme al Plano Perimétrico N.° 0876-2016/SBN-DGPE-SDAPE y Memoria Descriptiva N.° 0539-2016/SBN-DGPE-SDAPE que sustentan la presente Resolución, a fin que continúe destinándolo a la industria de telecomunicaciones.

Artículo 2°.- Constituir el usufructo a título oneroso a favor de la empresa AUTOSAFE S.A.C., por el monto de S/. 73 340,73 (setenta y tres mil trescientos cuarenta con 73/100 soles), monto que no incluye los pagos de los servicios que correspondan ni los impuestos de Ley, el cual será cancelado en cuotas anuales y por adelantado, por el periodo de 3 años, equivalentes a S/. 24 446,91 (veinticuatro mil cuatrocientos cuarenta y seis con 91/100 soles) o su equivalente al tipo de cambio en dólares del día aprobado por la SBS, debiendo contabilizarse el plazo a partir del 20 de junio de 2016; además de los pagos de impuestos correspondientes, el monto de cada cuota será actualizado anualmente en función al índice de Precios al Consumidor (IPC) que publica el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) y conforme a las demás condiciones establecidas en el contrato a suscribirse.

Artículo 3°.- Autorizar la suscripción del contrato de usufructo directo en vía de regularización con eficacia anticipada al 20 junio de 2016 a favor de la empresa AUTOSAFE S.A.C.





Artículo 4º.- El derecho de usufructo no otorga autorizaciones, permisos y otros derechos, que por leyes especiales, el usufructuario debe obtener para realizar sus operaciones.



Artículo 5º.- Inscribir en el Registro de Predios de Lima de la Zona Registral N.º IX – Sede Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos lo dispuesto en la presente Resolución por su solo mérito.

Regístrese y comuníquese.-



Abog. CARLOS GARCÍA WONG
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES