



**RESOLUCIÓN N° 0545-2022/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 17 de junio del 2022

**VISTO:**

El Expediente n.° 193-2021/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por **SIXTILIO MÁXIMO DALMAU LEÓN VELARDE** mediante el cual peticiona la constitución del derecho de **USUFRUCTO DIRECTO POR LA CAUSAL DE PROYECTO DE INVERSIÓN**, de un área de 5 713 199,99 m<sup>2</sup>, que forma parte del área de mayor extensión ubicada en el distrito y provincia de Casma y departamento de Lima, inscrito en la partida n.° 11000373 del Registro de Predios de Casma, Zona Registral n.° VII – Sede Huaraz, con CUS n.° 2432, a fin de desarrollar el proyecto de inversión privada denominado “Concesión de Ecoturismo”; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, 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<sup>[1]</sup>, aprobado por Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “TUO de la Ley”), y su Reglamento<sup>[2]</sup>, aprobado con Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”).
2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43° y 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales<sup>[3]</sup> (en adelante “ROF de la SBN”, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante “SDAPE”), es el órgano competente en primera instancia, para sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN, procurando con ello una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor.
3. Que, mediante escritos presentados el: 16 de febrero de 2021 [(S.I. n.° 04040-2021) folios 01], 22 de febrero de 2021 [(S.I. n.° 04370-2021) folios 44], 24 de marzo de 2021 [(S.I. n.° 07265-2021) folios 45], 26 de abril de 2021 [(S.I.s nros.° 10247 y 10251-2021) folios 51 y 52], 19 de mayo de 2021 [(S.I. n.° 12381-2021) folios 54], 01 de junio de 2021 [(S.I. n.° 13791-2021) folios 55], 05 de julio de 2021 [(S.I. n.° 16826-2021) folios 57], 06 de julio de 2021 [(S.I. n.° 16980-2021) folios 74], 16 de julio de 2021 [(S.I. n.° 18208 y 18266-2021) folios 91 y 126], 10 de agosto de 2021 [(S.I. n.° 20840-2021) folios 131], 22 de agosto de 2021 [(S.I. n.° 21876-2021) folios 138], 10 de setiembre de 2021 [(S.I. n.° 23675-2021) folios 140], 20 de setiembre de 2021 [(S.I. n.° 24528-2021) folios 141], 04 de octubre de 2021 [(S.I. n.° 25950-2021) folios 142], 18 de octubre de 2021 [(S.I. n.° 26939-2021) folios 143], 26 de octubre de 2021 [(S.I. n.° 27786-2021) folios 144], 28 de octubre de 2021 [(S.I. n.° 28117-2021) folios 145], 15 de noviembre de 2021 [(S.I. n.° 29460-2021) folios 148], 24 de enero de 2022 [(S.I. n.° 01454-2022) folios 154] y el 17 de marzo de 2022 [(S.I. n.° 01454-2022) folios 192] el señor **SIXTILIO MÁXIMO DALMAU LEÓN VELARDE** (en adelante “el administrado”) solicitó la constitución del derecho de **USUFRUCTO DIRECTO POR LA CAUSAL DE PROYECTO DE INVERSIÓN** respecto de un área de 17 788 145,40 m<sup>2</sup> ubicada a altura del Kilómetro 335 y 342 de la carretera Panamericana Norte, desde la desembocadura del río Seco hasta el cerro Grita Lobos, distrito y provincia de Casma y departamento de Lima, inscrito en la partida n.° 11000373 del Registro de Predios de Casma, Zona Registral n.° VII – Sede Huaraz, con CUS n.° 2432, a fin de desarrollar el proyecto de inversión privada denominado: Concesión de Ecoturismo – Parque Temático “**Al APAEC**”. Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** memoria descriptiva de febrero de 2021 (folio 02); **ii)** Declaración jurada del 16 de febrero de 2021 (folio 04); **iii)** copia de correo electrónico tramite

virtual MIDAGRI (folio 04); **iv**) Propuesta concesión de ecoturismo parque temático “Al Apaec” de febrero de 2021 (folios 05 al 25); **v**) escrito subsanación con cuadro de datos técnicos (folio 44); **vi**) copia de correo SERFOR (folio 56); **vii**) copia simple de la Carta n.º D000043-2021-MIDAGRI-SERFOR-ATFFS-ANCASH (folio 58); **viii**) copia simple de Resolución Dirección Ejecutiva n.º 105-2016-SERFOR/DE del 23 de mayo de 2016 (folios 58 al 70); **ix**) copia de Oficio n.º 0106-2021-ANA-AAA.HCH (folio 75); **x**) copia de Informe n.º 0077-2021-ANA-AAA.HCH/LATO (folios 76 al 78); **xi**) copia de Oficio n.º 0097-2021-ANA-AAA.HCH (folio 82); **xii**) copia simple del Informe n.º 0070-2021-ANA-AAA.HCH/LATO (folios 83 al 85); **xiii**) copia de Oficio n.º 000033-2021-QHAPAQÑAN/MC (folios 92 y 93); **xiv**) copia de Resolución Directoral n.º 564-2014-DGPA-VMPCIC/MC (folios 94 al 125); y **xv**) copia de Resolución de Presidencia n.º 3307-2021-INGEMMER/PE/PM (folios 149 al 153).

4. Que, el presente procedimiento administrativo de usufructo se encuentra regulado en los artículos 165 ° y siguientes de “el Reglamento”, el cual lo define como el derecho de usar y disfrutar temporalmente de un predio de dominio privado estatal. Excepcionalmente, puede constituirse sobre predios de dominio público, siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o de la prestación del servicio público, conforme a lo establecido en el párrafo 90.2° del artículo 90° de “el Reglamento”. Asimismo, el usufructo puede efectuarse bajo las modalidades de convocatoria pública o de manera directa. Por su parte, la constitución directa del derecho de usufructo sólo procede en los siguientes **supuestos: 1)** Para que el predio sea destinado a la ejecución de un proyecto de inversión que se encuentre alineado a las políticas, planes, lineamientos o acciones de promoción del Sector o de la entidad competente de su calificación; **2)** Cuando el predio sea requerido por titulares de proyectos de inversión que cuenten con concesiones otorgadas por el Gobierno Nacional, para el desarrollo de actividades en materia de minería, electricidad, hidrocarburos, entre otras; o, **3)** Cuando el predio se encuentra en posesión por un plazo mayor a dos (02) años por el solicitante.

5. Que, en cuanto a los requisitos y el procedimiento para la procedencia del usufructo se encuentran regulados en “el Reglamento”; así como en la Directiva n.º DIR-00003-2022/SBN, denominado “Disposición para la constitución de usufructo sobre predios estatales”, aprobada por la Resolución n.º 003-2022/SBN (en adelante “DIR-00003-2022/SBN”).

6. Que, por su parte, dentro de los requisitos para la constitución directa del derecho de usufructo, el artículo 169° de “el Reglamento” prescribe en su numeral 169.1° que: *“La solicitud para la constitución directa del derecho de usufructo se formula de acuerdo a los requisitos comunes establecidos en el artículo 100°<sup>[4]</sup> del Reglamento, referido a los actos de administración y disposición”*. Asimismo, el subnumeral 1 y 2 del numeral 169.2 del artículo 169° de “el Reglamento”, señala: **“1. El Expediente del proyecto, cuando se requiera para la ejecución de un proyecto de inversión. Si la solicitante es una entidad, puede presentar el plan conceptual del proyecto. 2. Cuando la solicitud se sustente en las causales contempladas en los incisos 1 y 2 del artículo precedente, además se adjunta el informe de la autoridad sectorial competente que califique al proyecto de inversión como tal, y que se pronuncie sobre el tiempo que se requiere para la ejecución del proyecto y el área de terreno necesaria.”**

7. Que, por otro lado, respecto al procedimiento para la constitución directa del derecho de usufructo, la cual se encuentra regulada en el artículo 170° de “el Reglamento”, en su numeral 170.1° prescribe que: *“El procedimiento para la constitución directa del derecho de usufructo es el previsto para los actos de administración en el Subcapítulo I del presente Capítulo, aplicándose además, las reglas particulares de este Subcapítulo, y aquellas establecidas en la Directiva que emite la SBN”* (Lo subrayado es nuestro). Por su parte, el numeral 170.2° indica que *“La constitución directa del usufructo se inicia a solicitud de parte, presentada ante la entidad propietaria del predio o, cuando el predio es de propiedad del Estado, ante la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas”*. En cuanto, al procedimiento se sustente en la causal de expediente de proyecto, adicionalmente, debe preverse lo señalado en numeral 170.4°, la cual señala: *“Cuando la solicitud se sustente en un expediente del proyecto, se otorga el usufructo estableciendo la obligación de que el usufructuario cumpla con la ejecución del proyecto de acuerdo al cronograma fijado, bajo apercibimiento de extinción del usufructo en caso de incumplimiento.”*

8. Que, lo resaltado precedentemente, se refiere a las disposiciones generales para la evaluación de los actos de administración, el cual involucra, entre otras, las siguientes etapas dentro del procedimiento: **i) calificación formal**; y, **ii) calificación sustantiva**, conforme a lo señalado por los artículos 136° y 137° de “el Reglamento”. En cuanto a la calificación formal, la entidad evalúa la solicitud presentada y verifica si se cumplen los requisitos exigidos, de acuerdo al acto de administración que corresponda. De ser el caso, observa la solicitud, requiriendo la aclaración, ampliación o reformulación del pedido y/o la presentación de la documentación complementaria. Por su parte, la calificación sustantiva, luego de la evaluación formal de la solicitud, se procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, la libre disponibilidad del predio, en atención al acto que se solicita, y el marco legal aplicable.

9. Que, para la determinación de la libre disponibilidad del predio, se toma en consideración su ubicación, su naturaleza jurídica, y la existencia de otras restricciones que pueda presentar el predio. A tal efecto, se verifica si se superpone a zonas arqueológicas, zonas de riesgo no mitigable, zonas de playa protegida, derechos de vía u otra situación que restrinja o prohíba el otorgamiento de

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web. <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verifica>. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: 6T56986270

determinados derechos. En el caso que se verifique que el predio no es de propiedad del Estado o de la respectiva entidad, no es de libre disponibilidad, de acuerdo al acto solicitado o a la naturaleza del predio, o presente alguna restricción que impida continuar con el trámite, se emite la resolución que declara la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento, conforme a lo prescrito por los numerales 137.2° y 137.6° de “el Reglamento”.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en **primer orden, la titularidad del predio**, que sea propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en **segundo orden, la libre disponibilidad** de éste, y en **tercer orden, los requisitos formales** que exige la causal invocada.

#### ***Sobre la adecuación del procedimiento a “el Reglamento”***

11. Que, previamente, debe manifestarse que mediante el escrito presentado el 16 de febrero de 2021 [(S.I. n.° 04040-2021) folios 01] el cual dio inicio al presente procedimiento, fue ingresado en aplicación del derogado Reglamento del TUO de la Ley, aprobado por Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA, la cual regulaba otras modalidades, requisitos, procedimientos, entre otros, que fueran complementadas con la anterior Directiva n.° 004-2011/SBN. Ahora bien, en aplicación de la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento” prescribe que: “(...) 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”. (Lo subrayado es nuestro).

12. Que, siendo ello así, el presente procedimiento administrativo de usufructo directo por la causal de expediente de proyecto se adecuo conforme a lo dispuesto precedentemente, resultando aplicable lo señalado en los considerandos antes expuestos de la presente resolución, conforme a “el Reglamento” vigente, “TUO de la Ley”, la “DIR-00003-2022/SBN” y otras normas de la materia.

#### ***Sobre la calificación formal de la solicitud***

13. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la solicitud presentada por “el administrado”, resultado de lo cual se emitió el Informe Preliminar n.° 00418-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de febrero de 2021 (folios 26), en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** De la revisión de la Base Gráfica Única de esta Superintendencia, se verificó que se encuentra inscrito en la partida n.° 11000373 del Registro de Predios de Casma, Zona Registral n.° VII – Sede Huaraz, con CUS n.° 2432; **ii)** se superpone parcialmente con los predios inscritos en las partidas nros.° 11005248 y 11005249 del Registro de Predios de Casma, Zona Registral n.° VII – Sede Huaraz, de propiedad de terceros; **iii)** Revisada la Base Gráfica Temática de la DICAPI, no se encontró delimitación de Línea de Alta Marea, a fin de definir la zona de dominio público por cercanía al mar y zona de playa restringido; **iv)** revisada la Base del SIGDA del Ministerio de Cultura, recae parcialmente sobre la zona arqueológica Qhapaqñan, de categoría trazo camino; **v)** revisada la Base GEOCATMIN del Ingemmet, se superpone con los derechos mineros con Códigos: 010098720, respecto del 11,24% (2 000 000,00 m<sup>2</sup>) y 010195014, respecto del 18,72% (3 329 539,58 m<sup>2</sup>); **vi)** revisada la Base del OSINERGMIN, recae parcialmente sobre las líneas de transmisión LT CHIMBOTE 1 – LT PARAMONGA; **vii)** revisada la Base de la ANA y del IGN, recae parcialmente sobre la quebrada RAMADA (no cuenta con delimitación de faja marginal) y sobre la carretera panamericana norte; **viii)** revisada la Base del MTC, sobre derecho de vía, recae parcialmente sobre una Red Vial Nacional con Código de Ruta PE-1N (Carretera Panamericana Norte); y, **ix)** sobre el área solicitada recae sobre dos procesos judiciales [Legajos nros.° 101-2009 (sobre nulidad de acto jurídico, seguido contra Basilia Malásquez Arias y otros; de estado concluido), 118-2009 (sobre mejor derecho de propiedad, seguido contra Justo Arias Arias; de estado no concluido) y 194-2015 (sobre prescripción adquisitiva de dominio, seguido contra Elías Picón Camacho y otros; de estado concluido)].

14. Que, de lo expuesto precedentemente, se procedió a realizar consultas a las siguientes entidades: Autoridad Nacional del Agua (en adelante “ANA”), Ministerio de Cultura (en adelante “CULTURA”) y Dirección General de Capitanías y Guardacostas (en adelante “DICAPI”), mediante los Oficios nros.° 3057, 3053, y 3055-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de marzo de 2021 (folios 49, 46, 48 respectivamente), a fin de obtener opinión respecto a las superposiciones de su competencia que recaigan parcial o totalmente sobre “el predio”, a fin de verificar la libre disponibilidad del mismo.

15. Que, con la finalidad de dar atención a la solicitud formulada por “el administrado”, mediante el Oficio n.° 05731-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de julio de 2021 (folio 71), esta Subdirección observó lo solicitado, comunicándolo, entre otros, lo siguiente: **i)** mediante documento presentado el 16 de febrero de 2021 (S.I. n.° 04040-2021) el cual dio inicio al presente procedimiento, fue ingresado en aplicación del derogado Reglamento del TUO de la Ley, aprobado por Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA, la cual regulaba las modalidades, requisitos, procedimientos, entre otros, que fuera complementadas con “la “DIR-00003-2022/SBN”. Ahora bien, en aplicación de la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento” prescribe que: “los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento

aprobado por Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por el presente Reglamento en el estado en que se encuentran”; **ii)** se procedió a realizar consultas a las siguientes entidades: Autoridad Nacional del Agua (en adelante “ANA”), Ministerio de cultura (en adelante “CULTURA”), y Dirección General de Capitanías y Guardacostas (en adelante “DICAPI”), mediante los Oficios nros.º 3057, 3053, y 3055-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de marzo presente, respectivamente, a fin de obtener opinión respecto a las superposiciones de su competencia que recaigan parcial o totalmente sobre “el predio”, a fin de verificar la libre disponibilidad del mismo, siendo que a la fecha solo tuvimos respuesta de la DICAPI respecto a un aspecto técnico la cual viene siendo evaluada por esta Subdirección. Sin embargo, debe señalarse, que conforme lo señalado en el cuarto párrafo del presente documento, el presente procedimiento debe de adecuarse a “el Reglamento” y como consecuencia de ello, el administrado debe presentar los requisitos comunes señalados en el artículo 100º del citado reglamento; **iii)** que “el predio” recae con una quebrada, se debe adjuntar el documento emitido por la “ANA” que defina la faja marginal del cuerpo de agua, conforme al numeral 4 del artículo 100º de “el Reglamento” y en adecuación al presente procedimiento, dicha información debe ser presentada por el administrado, en tal sentido, sírvase presentar lo señalado; **iv)** que lo señalado precedentemente, está referido a la presentación de requisitos comunes y siendo que el presente procedimiento deberá ser atendido en mérito a “el Reglamento” y/o la “Ley de Playas” y “la “DIR-00003-2022/SBN” en cuanto no se oponga, los cuales regulan, además, la presentación de requisitos especiales, se debe señalar que una vez definido la libre disponibilidad del predio materia de interés y el marco legal aplicable se solicitarán en su oportunidad la presentación de dichos requisitos; y, **v)** respecto a su requerimiento de entrega provisional se debe indicar que conforme al numeral 65.2 del artículo 65º de “el Reglamento” señala que en los procedimientos seguidos por particulares, puede efectuarse la entrega provisional del predio estatal, luego de la calificación sustancial de la solicitud y de verificado el depósito de la garantía que respalde su interés de contratar con la entidad, de corresponder. Al respecto, debe señalarse que todavía seguimos en la etapa de calificación formal, por lo que no es atendible su solicitud de entrega provisional.

**16.** Que, del oficio expuesto precedentemente se puso a conocimiento de “el administrado” la adecuación del presente procedimiento a las disposiciones de “el Reglamento”; asimismo, se le comunicó las consultas efectuadas por parte de esta Subdirección a las entidades competentes que tienen incidencia respecto del área solicitada primigeniamente (17 788 145,40 m<sup>2</sup>). Posteriormente, respecto a dichas consultas solo se tuvieron respuesta de la “ANA” [(S.I. n.º 21664-2021) folio 132] y “CULTURA” [(S.I. n.º 19686-2021) folio 127].

**17.** Que, posteriormente, mediante el escrito presentado el 05 de noviembre de 2021 [(S.I. n.º 28732-2021) folios 146], “el administrado” varió el área materia de solicitud a 540 has. (5 400 000,00 m<sup>2</sup>), excluyendo, según indica, el área en conflicto y alejándose de la Línea de Alta Marea (LAM), para tal efecto, insertó cuadro de datos técnicos, en mérito al numeral 137.5[5] del artículo 137º de “el Reglamento”.

**18.** Que, con la solicitud de variación de área y la información remitida por la “ANA” y “CULTURA”, se procedió a evaluar nuevamente en gabinete, resultado de lo cual se emitió el Informe Preliminar n.º 00417-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de febrero de 2022 (folios 155), en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** precisar que “el administrado” presentó un escrito s/n donde presenta un Cuadro de Datos Técnicos con coordenadas UTM - Datum WGS84; no obstante, al graficar las coordenadas del cuadro de datos técnicos se obtiene un polígono resultante y diferente al consignado en la solicitud con un área de 5 713 199,98 m<sup>2</sup> (571,320 0 ha) y un perímetro de 10 842,88 m; discrepando en – 313 199,98 m<sup>2</sup>. Asimismo, se pone de conocimiento que al graficar la poligonal con el cuadro de coordenadas consignado se puede visualizar un mínimo desplazamiento sobre el predio inscrito, razón por la cual se ajustó el referido polígono obteniendo un área de **5 713 199,99 m<sup>2</sup> (en adelante “el predio”)** y un perímetro de 10 842,88 m; en ese sentido, la evaluación técnica se realizará con el área ajustada; **ii)** respecto a la consulta del “ANA” señala: **i.a)** “Que el área en estudio si se encuentra afectado por bienes de dominio público hidráulico y/o la faja marginal correspondiente, al superponerse a fuente de agua superficial (quebrada Ramada); **i.b)** Que la quebrada Ramada, sin delimitación aun de su respectiva faja marginal por parte del ANA, por lo que el administrado deberá considerara para su delimitación el “Reglamento para la Delimitación y Mantenimiento de Fajas Marginales” de la ANA y podrá coordinara con la ALA Casma Huarmey; y **i.c)** Que la quebrada Ramada es de régimen de flujo temporal y/o intermitente, es decir, que se activa en época de lluvia o ante eventos puntuales de precipitación, y no presenta conectividad hidrológica significativa con ríos perennes o intermitentes principales, en ese sentido, se constituye en bienes de dominio público hidráulico no estratégico; **iii)** respecto a la consulta del “ANA” señala: **iii.a)** En base al análisis de superposición del ámbito solicitado por la SBN con la red de caminos prehispánicos se ratifica la superposición de 12 segmentos de Caminos Prehispánicos con el predio solicitado; **iii.b)** Los caminos de red vial inca se encuentran en proceso de declaratoria como Patrimonio Cultural de la Nación – PCN (...), se debe considerar la Resolución Directoral n.º 564-2014-DGPA-VMPCIC/MC del 19 de diciembre de 2014; **iii.c)** Se adjunta el segmento de camino de la red vial inca en formato KML para su visualización en el software gratuito Google Earth; y, **iii.d)** Se adjunta el segmento de camino de la red vial inca en formato KML para su visualización en el software gratuito Google Earth; **iv)** Vista de

“el predio” que recaería parcialmente sobre la quebrada Ramada (S.I. n.º 21664-2021); y, **v**) Vista de “el predio” que recae parcialmente sobre el trazo de camino QHAPAQ ÑAN (S.I. n.º 19686-2021).

**19.** Que, con la finalidad de dar atención a la solicitud formulada por “el administrado”, mediante el Oficio n.º 01014-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de febrero de 2022 (en adelante “el oficio”) folio 189), esta Subdirección observó lo solicitado, comunicándole, entre otros, lo siguiente: **i**) se advierte que “el predio” recae sobre la Quebrada Ramada, por lo que el “ANA”, señaló, entre otros, que la área en estudio si se encuentra afectado por bienes de dominio público hidráulico y/o la faja marginal correspondiente, al superponerse a fuente de agua superficial (Quebrada Ramada), que dicha área superpuesta viene a ser la faja marginal, y en conformidad con la Ley de Recursos Hídricos y su Reglamento, se constituye en bienes de dominio público hidráulico. Por otro lado, sobre el trazo de camino Qhapaq Nan, “CULTURA” manifestó, entre otros, que los caminos prehispánicos se encuentran circunscritos dentro de la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación – Ley N° 28296, encontrándose actualmente en el proceso de declaratoria como patrimonio cultural de la nación. Siendo ello así y en aplicación del numeral 137.5[6] del artículo 137° de “el Reglamento”, **puede variar el área excluyendo las zonas de competencia de dichas entidades; ii**) con respecto al requisito común de presentación de la resolución que aprueba la Línea de Alta Marea (en adelante “la LAM”), mi representada realizó la consulta a la “DICAPI”, siendo que no se obtuvo respuesta alguna, por lo que dicha documentación deberá ser presentada por usted, conforme a lo regulado por el numeral 100.2 del artículo 100° de “el Reglamento” y como se le manifestó en el Oficio n.º 05731-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de julio de 2021; **iii**) debe tener en cuenta lo señalado en el artículo 169°, el cual regula los requisitos (especiales) para la constitución del derecho usufructo; por su parte, en el numeral 1 del subartículo 169.2 prescribe que deberá presentar el **expediente del proyecto**, cuando se requiera para la ejecución de un proyecto de inversión, el cual deberá contener lo señalado en el acápite a)[7] del subnumeral 8 del numeral 7.1 de “la “DIR-00003-2022/SBN” ; y, en el numeral 2 del subartículo 169.2, además se adjunta el **informe de la autoridad sectorial** competente que califique al proyecto de inversión como tal, y que se pronuncie sobre el tiempo que se requiere para la ejecución del proyecto y el área de terreno necesaria, lo cual deberá contener lo señalado en el acápite b)[8] del subnumeral 8 del numeral 7.1 de “la “DIR-00003-2022/SBN”. Siendo ello así, sírvase presentar: i) el expediente del proyecto y ii) el informe de la autoridad sectorial, de conformidad a lo señalado precedentemente; y, **iv**) respecto a su requerimiento de entrega provisional se debe indicar que conforme al numeral 65.2 del artículo 65° de “el Reglamento” señala que en los procedimientos seguidos por particulares, puede efectuarse la entrega provisional del predio estatal, luego de la calificación sustancial de la solicitud y de verificado el depósito de la garantía que respalde su interés de contratar con la entidad, de corresponder. Al respecto, debe señalarse que no corresponde en la etapa de calificación formal, por lo que no es atendible su solicitud de entrega provisional.

**20.** Que, cabe señalar que “el Oficio” otorgó el plazo de treinta (30) días hábiles, más un (01) día por término de distancia, el cual fue dirigido a la Casilla Electrónica de “el administrado”, siendo recepcionado el 22 de febrero de 2022, conforme consta en el cargo de “el Oficio” (folios 191); por lo que, de conformidad con los numerales 21.1 y 21.4 del artículo 21° del “TUO de la LPAG”[9] , se tiene por bien notificado. Cabe señalar que, el plazo para la subsanación de las observaciones contenidas en “el Oficio” venció el **06 de abril de 2022**.

**21.** Que, previamente, es menester señalar que se otorgó el plazo de treinta (30) días hábiles, toda vez que en “el Oficio” se le requirió “la LAM” en mérito al numeral 100.2 artículo 100° de “el Reglamento” que prescribe *“Si el predio colinda con la Zona de Playa Protegida y el ente rector del SNBE no cuenta con la información sobre la LAM, la entidad que tramita el procedimiento debe requerir al interesado que presente la Resolución emitida por la DICAPI que aprueba la LAM, otorgando un plazo razonable para dicho efecto”* (lo resaltado es nuestro). Por su parte, mediante el Oficio n.º 0929/21 del 25 de junio de 2021 (S.I. n.º 17990-2021) la Dirección General de Capitánías y Guardacostas señaló que el plazo para la emisión de estudios de “la LAM” es de treinta (30) días hábiles, concordante con lo señalado en el literal f)[10] del numeral 7.4 de “la “DIR-00003-2022/SBN” ; motivo por el cual se le otorgó dicho plazo a “el administrado”.

**22.** Que, en el caso en concreto, dentro del plazo otorgado en “el Oficio”, “el administrado” presentó el escrito del 17 de marzo de 2022 [(S.I. n.º 01454-2022) folios 192] a través del cual solicita se deje sin efecto “el Oficio”, argumentando, entre otros, lo siguiente: **i**) esta Subdirección debe aplicar el numeral 137.5 del artículo 137° “el Reglamento” a efectos que se plantee la variación del área viable a otorgar; y, **ii**) existe error en el oficio pues sigue considerando “la LAM”.

**23.** Que, en atención al punto **i**) precedente, respecto a la petición de variación de área fue solicitado por “el administrado” mediante el escrito presentado el 05 de noviembre de 2021 [(S.I. n.º 28732-2021) folios 146], en la que indica lo siguiente: *“(…) mi persona propone reducir el área solicitada de 1,778.81 Has. Del CUS N° 2432 (Línea Amarilla) a un área menor dentro del mismo predio (Perímetro marcado en Rojo), resultando esta área menor en una medida de 540 Has. (...)*”. Dicha propuesta efectuada por “el administrado” y fue evaluada oportunamente mediante el Informe Preliminar n.º

00417-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de febrero de 2022 (folios 26), el cual fue comunicado mediante “el Oficio” que pretende dejarse sin efecto. Sin perjuicio de ello, en “el Oficio” esta Subdirección también se le planteó que puede variar el área excluyendo las zonas de competencia de las entidades reguladas por normativa especial, en mérito al numeral 137.5 del artículo 137° “el Reglamento”.

**24.** Que, por otro lado, respecto al punto **ii)**, a que “el Oficio” sigue considerando “la LAM”, este requisito se fundamenta en el numeral 137.7 del artículo 137° de “el Reglamento” señala que si el predio colinda con la Zona de Playa Protegida y el ente rector del SNBE no cuenta con la información sobre la LAM, la entidad que tramita el procedimiento debe requerir al interesado que presente la Resolución emitida por la DICAPI que aprueba la LAM. Ahora bien, la presentación del requisito de la LAM es necesario, toda vez que conforme al subnumeral 11 del numeral 7.2 de “la “DIR-00003-2022/SBN” señala que para la constitución directa de usufructo sobre terrenos ubicados en zonas de dominio restringido (en adelante “la ZDR”) con el objeto de ejecutar proyectos para los fines indicados en el artículo 18<sup>[11]</sup> del Reglamento de la Ley n.º 26856, **el/la solicitante debe presentar los requisitos que exige el último párrafo del citado artículo** y los indicados en el inciso 8 del numeral 7.2 de “la “DIR-00003-2022/SBN”.

**25.** Que, sin perjuicio de ello, siendo que mediante el Informe Preliminar n.º 00418-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de febrero de 2021 (folios 26) se señaló que no es posible determinar la zona de dominio público por su cercanía al mar, se le vino solicitando la LAM; en atención a ello, “el administrado” mediante escrito del 17 de marzo de 2022 [(S.I. n.º 01454-2022) folios 192] redimensionó el área a efectos de excluir la posible incidencia con “la ZDR”, razón por la cual se realizó la consulta al Equipo Técnico de esta Subdirección, a efectos de determinar, referencialmente, si “el predio” tendría incidencia sobre “la ZDR”, siendo que mediante el Correo Institucional del 08 de junio de 2022 (folio 194), complementando la información del Informe Preliminar n.º 00417-2022/SBN-DGPE-SDAPE (folio 155) señaló lo siguiente: **i)** se superpuso “el predio” materia de evaluación (redimensionado) con la imagen satelital del Google Earth, donde péguese alineó a la faja costera dejando los 50,00 m aproximadamente de la Línea de Alta Marea y los 200,00 m aprox. de ZDR, donde se puede visualizar en la imagen adjunta (referencialmente) que “el predio” estaría recayendo parcialmente sobre ZDR; y, **ii)** se recomienda solicitar la LAM de dicho ámbito para verificar si el predio recae o no sobre ZDR; siendo ello así, **no resulta atendible la solicitud de dejar sin efecto Oficio n.º 01014-2022/SBN-DGPE-SDAPE.**

**26.** Que, sin perjuicio de lo antes expuesto, y teniendo en consideración que el presente pedido es de usufructo directo **por la causal de proyecto de inversión**, el numeral 1 del subartículo 169.2 del artículo 169° prescribe que deberá presentar el **expediente del proyecto**, cuando se requiera para la ejecución de un proyecto de inversión, el cual deberá contener lo señalado en el acápite a)<sup>[12]</sup> del subnumeral 8 del numeral 7.2 de “la “DIR-00003-2022/SBN”; y, en el numeral 2 del subartículo 169.2, además se adjunta el **informe de la autoridad sectorial** competente que califique al proyecto de inversión como tal, y que se pronuncie sobre el tiempo que se requiere para la ejecución del proyecto y el área de terreno necesaria, lo cual deberá contener lo señalado en el acápite b)<sup>[13]</sup> del subnumeral 8 del numeral 7.2 de “la “DIR-00003-2022/SBN”. El requisito especial, de proyecto de inversión (que se encuentre alineado a las políticas, planes, lineamientos o acciones de promoción del Sector o de la entidad competente de su calificación) es el que sustenta la causal que se invoca y que sirve de fundamento especial para aprobar el otorgamiento del acto de administración y que desde el inicio del procedimiento a la fecha no ha sido presentado por parte de “el administrado”.

**27.** Que, de acuerdo a lo expuesto, “el administrado” no presentó la documentación subsanando las observaciones advertidas dentro del plazo otorgado señaladas en “el Oficio”; por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en este, debiéndose, por tanto, **declarar inadmisibles la solicitud presentada y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento**, una vez consentida la presente resolución. Sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

**28.** Que, finalmente, respecto a las invasiones denunciadas por “el administrado”, corresponde que esta Subdirección ponga en conocimiento a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el artículo 45° y 46° del “ROF de la SBN”.

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF”, la “DIR-00003-2022/SBN”, el “TUO de la LPAG”, la Resolución n.º 062-2022/SBN-GG del 03 de junio de 2022 y el Informe Técnico Legal n.º 0659-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de junio de 2021.

## **SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1°.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de constitución del derecho de **USUFRUCTO DIRECTO POR LA CAUSAL DE PROYECTO DE INVERSIÓN** presentada por **SIXTILIO MÁXIMO DALMAU LEÓN VELARDE**, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**ARTÍCULO 2°.- COMUNICAR** lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que procedan conforme a sus atribuciones.

**ARTÍCULO 3°.- Disponer el ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**ARTÍCULO 4°.- Disponer la publicación de la presente Resolución** en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)), el mismo día de su aprobación.

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**

**Visado por:**

**SDAPE**

**SDAPE**

**SDAPE**

**Firmado por:**

## Subdirector (e) de Administración del Patrimonio Estatal

[1] Publicada en el diario oficial "El Peruano" el 10 de julio de 2019.

[2] Publicada en el diario oficial "El Peruano" el 11 de mayo de 2021.

[3] Aprobado por el Decreto Supremo n.° 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010.

[4] **Artículo 100.- Requisitos comunes para solicitar el otorgamiento de actos de administración o disposición de predios estatales**

100.1 Para solicitar el otorgamiento de actos de administración o disposición sobre predios estatales, son requisitos comunes los siguientes:

1. La solicitud dirigida a la entidad competente en la cual se indique nombres y apellidos completos, domicilio y número de DNI, y en su caso, la calidad de apoderado o representante legal de la persona natural o jurídica o de la entidad a quien representa, así como, fecha y firma. Además, la solicitud debe contener la expresión concreta del pedido, indicando la ubicación y área del predio, número de la partida registral del predio en caso de encontrarse inscrito, la causal o supuesto legal al que se acoge, uso o finalidad al que se destinará el predio y el plazo para el que se solicita el otorgamiento del derecho, según corresponda.

2. Si el solicitante o su representante es extranjero, se acompaña la copia del pasaporte o del carné de extranjería.

3. Si el solicitante es un Gobierno Local o un Gobierno Regional, se adjunta el Acuerdo de Concejo Municipal o del Consejo Regional, respectivamente.

4. Si el predio colinda con un río, laguna, lago u otra fuente de agua, se acompaña el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua que defina la faja marginal del cuerpo de agua.

5. Si la solicitud está referida a un predio no inscrito en el Registro de Predios o a un predio que encontrándose inscrito no cuenta con plano perimétrico - ubicación, o a parte de un predio, se adjunta lo siguiente:

a) Plano perimétrico - ubicación, con las especificaciones técnicas que se detallan a continuación: Georeferenciado a la Red Geodésica Horizontal Oficial, en coordenadas UTM, a escala apropiada, con indicación de su zona geográfica, en Datum oficial vigente, autorizado por ingeniero, arquitecto o geógrafo habilitado, entregado en físico y en soporte digital bajo formato CAD o GIS editable.

b) Memoria Descriptiva, con los nombres de los colindantes de ser posible, en donde se indique la descripción y el uso del predio, autorizada por ingeniero o arquitecto habilitado.

c) Certificado de búsqueda catastral expedido por la SUNARP, con una antigüedad no mayor a tres (3) meses, en caso de predios no inscritos.

6. La Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado, cuando el solicitante no es una entidad.

7. Los demás requisitos establecidos en cada uno de los procedimientos regulados en el Reglamento y normatividad especial.

100.2 Si el predio colinda con la Zona de Playa Protegida y el ente rector del SNBE no cuenta con la información sobre la LAM, la entidad que tramita el procedimiento debe requerir al interesado que presente la Resolución emitida por la DICAPI que aprueba la LAM, otorgando un plazo razonable para dicho efecto.

[5] Artículo 137.- Calificación sustantiva de la solicitud

(...)

137.5 Si al efectuar la calificación sustantiva se detectan observaciones que incidan sobre el área, medidas perimétricas, ubicación u otras condiciones físicas del predio solicitado, la entidad propietaria o administradora puede plantear al solicitante la variación del área viable a otorgar, concediendo un plazo de diez (10) días para su aceptación, el cual puede ser prorrogado por el mismo plazo, a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin su aceptación, la entidad emite la resolución que declara la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento.

(...)

[6] **Artículo 137.- Calificación sustantiva de la solicitud**

(...)

137.5 Si al efectuar la calificación sustantiva se detectan observaciones que incidan sobre el área, medidas perimétricas, ubicación u otras condiciones físicas del predio solicitado, la entidad propietaria o administradora puede plantear al solicitante la variación del área viable a otorgar, concediendo un plazo de diez (10) días para su aceptación, el cual puede ser prorrogado por el mismo plazo, a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin su aceptación, la entidad emite la resolución que declara la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento.

(...)

[7] **a)** El expediente del proyecto de inversión. Si el solicitante es una entidad puede presentar, en lugar del indicado expediente, un plan conceptual.

El expediente de proyecto o, en su caso, el plan conceptual, **deben cumplir las siguientes especificaciones:**

- El expediente del proyecto debe estar aprobado o visado por la autoridad o área competente del solicitante, conteniendo como mínimo: denominación, descripción, finalidad, objetivo y alcances del proyecto, indicación de beneficiarios, justificación de la dimensión del área solicitada, planos de distribución y memoria descriptiva del proyecto, cronograma general de la ejecución del proyecto y plazo para su culminación, presupuesto estimado y la forma de financiamiento.

(...)

[8] **b)** Informe de la autoridad sectorial competente en el que se pronuncie sobre lo siguiente: i) La identificación y calificación del proyecto como proyecto de inversión, con indicación expresa de la actividad económica a desarrollarse, ii) el tiempo que se requiere para la ejecución del proyecto y el plazo del usufructo requerido, y iii) el área de terreno necesaria para desarrollar el proyecto de inversión.

[9] "Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

(...)

21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.

[10] **f)** Si el predio colinda con la Zona de Playa Protegida y el ente rector del SNBE no cuenta con la información sobre la LAM, la SDAPE o la que haga sus veces requiere a el/la interesado/a que presente la Resolución emitida por la DICAPI que aprueba la LAM, otorgando un plazo de treinta (30) días para dicho efecto, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud y la conclusión del procedimiento.

[11] **Artículo 18.- Causales de desafectación y adjudicación**

La adjudicación en propiedad o el otorgamiento de otros derechos que impliquen la ocupación y uso exclusivo de terrenos comprendidos dentro de la zona de dominio restringido, previa desafectación de los mismos, sólo procederá cuando la adjudicación del terreno sea solicitada para alguno de los siguientes fines:

a) La ejecución de proyectos para fines turísticos y recreacionales, así como para el desarrollo de proyectos de habitación urbana de carácter residencial, recreacional con vivienda tipo club o vivienda temporal o vacacional de playa.

b) La ejecución de obras de infraestructura pública o privada llevadas a cabo por particulares que permitan brindar servicios vinculados con el uso de la zona de playa protegida o con las actividades económicas derivadas o complementarias de aquellas que son propias del litoral.

Cuando la adjudicación, previa desafectación, sea solicitada por un particular se deberá contar con el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital del lugar con respecto a las previsiones contenidas en sus Planes de Acondicionamiento Territorial y de Desarrollo Urbano, según corresponda, respecto de las vías de acceso a la playa que, en su oportunidad, deberán ejecutarse de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 4 de la Ley y las disposiciones del presente Reglamento.

[12] **a)** El expediente del proyecto de inversión. Si el solicitante es una entidad puede presentar, en lugar del indicado expediente, un plan conceptual.

El expediente de proyecto o, en su caso, el plan conceptual, **deben cumplir las siguientes especificaciones:**

- El expediente del proyecto debe estar aprobado o visado por la autoridad o área competente del solicitante, conteniendo como mínimo: denominación, descripción, finalidad, objetivo y alcances del proyecto, indicación de beneficiarios, justificación de la dimensión del área solicitada, planos de distribución y memoria descriptiva del proyecto, cronograma general de la ejecución del proyecto y plazo para su culminación, presupuesto estimado y la forma de financiamiento.

(...)

**[13] b)** Informe de la autoridad sectorial competente en el que se pronuncie sobre lo siguiente: i) La identificación y calificación del proyecto como proyecto de inversión, con indicación expresa de la actividad económica a desarrollarse, ii) el tiempo que se requiere para la ejecución del proyecto y el plazo del usufructo requerido, y iii) el área de terreno necesaria para desarrollar el proyecto de inversión.