SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL

RESOLUCIÓN N° 0743-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 1 de agosto del 2025

VISTO:

El Expediente N.° 066-2024/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por el señor **LEONARDO CALDERÓN VALDIVIEZO**, mediante la cual peticiona el **USUFRUCTO** de un área de 80 ha, ubicada a la altura del Puerto de Casma y desembocadura del rio Casma entre el Km. 380 y 385 de la Panamericana Norte, distrito de Comandante Noel, provincia de Casma y departamento de Ancash, el cual forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida N.° 11034418 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma con CUS N.° 141664 (en adelante "el predio"); y,

CONSIDERANDO:

1. 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");

2. Que, de conformidad con los artículos 49 y 50 del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia, aprobado por la Resolución N.° 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, con la cual se aprueba 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 Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico - legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

3. Que, mediante documento s/n presentado el 15 de enero del 2024 (S.I N.° 00968-2024) a través de la Mesa de Partes de esta Superintendencia, el señor LEONARDO CALDERÓN VALDIVIEZO (en adelante "**el administrado**") solicitó la constitución de derecho de usufructo directo sobre "**el predio** ", por el plazo de treinta (30) años, sustentando su pedido en la causal de posesión. Para tal efecto adjuntó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** copia de la partida N.° 11034418; **ii)** copia de Oficio N.° 8461-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 14.11.2019; **iii)** copia de Resolución N.° 911-2015/SBN-DGPE-SDAPE; **iv)** copia de constancia N.° 660-2016/SBN-SG-UTD; **v)** Informe Técnico N.° 010563-2019-ZR. N.° VII-SEDE-HUARAZ/UREG/CAT; **vi)** plano perimétrico; **vii)** Resolución Gerencial N.° 007-2021-MDCN-GIDUR/WVS del 09.07.2021; **viii)** Resolución Directoral N.° 913-2021/MGP/DICAPI del 29.12.2021; **ix)** Resolución Directoral N.°187-2022/MGP/DICAPI del 03.03.2022; **x)** memoria

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: **390038810L**

descriptiva; **xi)** recibo de pago del impuesto predial N.° 031394 cancelado con fecha 10.01.2024 por el periodo del 2022 del predio Fundo Sahara; **xii**) Hoja Resumen N.° 0009572 de fecha 10.01.2024, referido al fundo Sahara por el periodo del 2022; **xiii)** hoja PR de fecha 10.01.2024, referido al fundo Sahara por el periodo del 2022; **xiv)** recibo de pago del impuesto predial N.° 029584 cancelado con fecha 04.01.2023 por el periodo del 2023 del predio Fundo Sahara; **xv)** Hoja Resumen N.° 007711 de fecha 04.01.2023, referido al fundo Sahara por el periodo del 2023; **xvi)** hoja PR de fecha 04.01.2023, referido al fundo Sahara por el periodo del 2023; **xvii)** constancia de posesión emitida por Juez de Paz del Distrito de Comandante Noel del 03.03.2022; **xviii)** Resolución Directoral N.° 0331-2022-ANA-AAA-HCH del 22.06.2022; **xix)** copia de DNI del señor Leonardo Calderón Valdiviezo; y, **xx)** declaración jurada de no tener impedimento legal para contratar con el Estado;

4. Que, el procedimiento administrativo de **usufructo** se encuentra regulado en el Subcapítulo IV del Capítulo III del Título II de "el Reglamento", habiéndose dispuesto en el numeral 165.1 del artículo 165 que por el usufructo se otorga el derecho de usar y disfrutar temporalmente un predio de dominio privado estatal; siendo que 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 numeral 90.2 del artículo 90 de "el Reglamento". Asimismo, en el artículo 167 del citado marco legal se ha dispuesto que la constitución del derecho de usufructo puede efectuarse por convocatoria pública o de manera directa, siendo que de acuerdo al artículo 168 la constitución directa del derecho de usufructo puede efectuarse por las siguientes causales: **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, los requisitos y el procedimiento se encuentran desarrollados en los artículos 100 y 135 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 por la Resolución N° 0003-2022/SBN (en adelante "la Directiva"). 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, 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 (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 inadmisible la solicitud y la conclusión del procedimiento (numeral 136.2, artículo 136 de "el Reglamento");

6. Que, por su parte, el subnumeral 1 del numeral 56.1 del artículo 56 de "el Reglamento" prevé que esta Superintendencia solo es competente para tramitar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia; asimismo, de acuerdo al numeral 76.1 del artículo 76 del citado marco legal, todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares **requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios** del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente. Por otro lado, respecto de los actos de administración 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**;

7. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, la presente Subdirección 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;

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: **390038810L**

8. Que, en dicho contexto, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación presentada por "el administrado", 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.° 00157-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de enero del 2024, en el cual, se determinó, entre otros, lo siguiente:

> **i)** "el predio" forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida N.° 11034418, registrado en el SINABIP con el CUS N.° 141664;
> **ii)** el administrado" presentó la Resolución Directoral N.° 0331-2022-ANA-AAA-HCH en la cual figura las coordenadas de la faja marginal del rio Casma según el cual no se visualiza superposición;
> **iii)** "el administrado" remitió la Resolución Directoral N.° 913-2021-MGP-DICAPI de determinación de la línea de más alta marea (LAM) según el cual se advirtió que aparentemente recaería parcialmente sobre Zona de Dominio Restringido (en adelante "ZDR"); sin embargo, es necesario contar con el archivo digital del plano mediante el cual se aprobó la citada Resolución; y,
> **iv)** de la revisión de las imágenes satelitales del Google Earth del 28 de noviembre del 2023, se tiene que "el predio" en encuentra en ámbito eriazo y aparentemente desocupado;

9. Que, teniendo en cuenta que "el predio" forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida N.° 11034418 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, se procedió a revisar los antecedentes registrales de la referida partida, advirtiendo que la misma se inmatriculó en un área de 1 426 214,59 m^2, a favor del Estado mediante Resolución N.° 0911-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de septiembre del 2015, asimismo, en la referida partida se consignó que se encuentra ubicado en Zona de Playa Protegida que comprende tanto el área de playas de litoral de la república como a la zona de dominio restringido; no obstante, de la lectura de la Resolución que dio merito a dicha inscripción se advierte que el referido predio comprende zona de playa protegida y zona adyacente;

10. Que, de acuerdo a la información obrante en el Informe Preliminar N.° 00157-2024/SBN-DGPE-SDAPE, mediante Oficio N.° 01112-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de febrero del 2024, esta Subdirección solicitó a la Dirección de Capitanías y Guardacostas (en adelante "DICAPI") que remita información técnica respecto a la Resolución Directoral N.° 913-2021/MGP/DICAPI del 29 de diciembre del 2021;

11. Que, en atención a ello, mediante Oficio N.° 0225/21 presentado el 22 de marzo del 2024 (S.I N.° 07663-2024) a través de la Mesa de Partes de esta Superintendencia, la "DICAPI" remitió la información solicitada; por lo que, luego de la evaluación realizada por el área técnica de esta Subdirección, remitida a través del correo electrónico institucional del 12 de julio del 2024 se tiene que "el predio" no se superpone con "ZDR";

12. Que, bajo dicho contexto, sobre la base de la evaluación técnica, se realizó la evaluación legal plasmada en el Informe Preliminar N.° 00375-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de marzo del 2025, en el cual se concluyó lo siguiente: **i)** "el predio" forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida N.° 11034418 de la Oficina Registral de Casma con CUS N.° 141664, el cual se encontraría adyacente a la Zona de Dominio Restringido; **ii)** no se ha consignado en la solicitud de usufructo y en la memoria descriptiva cual es el uso actual que se viene brindado en "el predio"; **iii)** se presentó la hoja Resumen N.° 0009572 y hoja PR de fecha 10 de enero de 2024, referido al fundo Sahara ubicado entre el Km. 380 y 385 de la Panamericana Norte, distrito de Comandante Noel, provincia de Casma y departamento de Ancash, por el periodo del 2022, cuyo recibo de pago del impuesto predial N.° 031394 fue cancelado con fecha 10 de enero de 2024; sin embargo se debe indicar, que si bien el pago del impuesto predial estaría referido al periodo 2022, para fines de acreditar la posesión de dicho año y contar con fecha cierta, este debió ser cancelado en el 2022, por lo que, el mencionado documento no acreditaría la posesión del año 2022; **iv)** "el administrado" presentó en copia simple la hoja Resumen N.° 007711 y hoja PR de fecha 04 de enero 2023, referido al fundo Sahara por el periodo del 2023; cuyo recibo de pago del impuesto predial N.° 029584 fue cancelado con fecha 04 de enero 2023; y, **v)** de la revisión de las imágenes satelitales del Google Earth del 28 de noviembre del 2023, se tiene que "el predio" en encuentra en ámbito eriazo y aparentemente desocupado;

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: **390038810L**

13. Que, considerando lo antes expuesto, mediante Oficio N.° 02035-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de marzo de 2025 (en adelante "**el Oficio**), se trasladó lo anteriormente señalado y se solicitó a "el administrado" lo siguiente: **i)** consignar en la solicitud y en la memoria descriptiva cual es el uso actual que se viene brindado en "el predio", de conformidad con el literal b) del artículo 100 de "el Reglamento", el cual señala que la memoria descriptiva debe indicar entre otras cosas la descripción y el uso del predio; y, **ii)** presentar declaración jurada acerca de la autenticidad de los documentos presentados por "el administrado", de acuerdo al punto 49.1.1, numeral 49.1, del artículo 49 de Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con el D.S. N° 004-2019-JUS[1] (en adelante "TUO de la Ley N.° 27444"). En atención a ello, para que subsane las observaciones advertidas, **se otorgó el plazo de diez (10) días hábiles,** computados a partir del día siguiente de su notificación, bajo apercibimiento de emitirse la resolución que declare inadmisible la solicitud y la conclusión del presente procedimiento, de conformidad al numeral 136.2, artículo 136 de "el Reglamento";

14. Que, cabe señalar que "el Oficio" fue remitido por Courier a la dirección consignada en la solicitud de usufructo directo peticionada por "el administrado" tal y como consta en el cargo de correspondencia N.° 05827-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de abril del 2025; por lo que, **el plazo para la subsanación de las observaciones contenidas en "el Oficio" vencía el 29 de abril de 2025**;

15. Que, en el caso en concreto, "el administrado" no subsanó las observaciones advertidas en "el Oficio" dentro del plazo otorgado conforme se advierte de la revisión realizada al Sistema de Gestión Documental y al Sistema Integrado Documentario de esta Superintendencia; por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en "el Oficio", debiéndose, por tanto, **declarar inadmisible 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;

16. Que, por otro lado, debe ponerse a conocimiento de la Subdirección de Supervisión respecto de la ocupación advertida sobre "el predio", con la finalidad que realice las acciones de su competencia.

De conformidad con lo dispuesto en el "TUO de la Ley", el "TUO de la Ley N.° 27444", "el Reglamento", "el ROF de la SBN", "TUO de la Ley", la Resolución N.° 0005-2022/SBN del 31 de enero de 2022 y el Informes Técnico Legal N.° 0874-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de julio 2025;

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por el señor **LEONARDO CALDERÓN VALDIVIEZO**, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus funciones.

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

CUARTO.- 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.

Firmado digitalmente por: GARCIA WONG Carlos Alfonso FAU 20131057823 hard
Motivo: Firma
Fecha: 01/08/2025 14:20:26-0500

Firmado por
Carlos García Wong
Subdirector
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal

Firmado digitalmente por: LAVERIANO PRUDENCIO Rocio Del Pilar FAU 20131057823 hard
Fecha: 01/08/2025 08:02:46-0500

Firmado digitalmente por: HUARINGA SOTO Luisa Maruja FAU 20131057823 hard
Fecha: 01/08/2025 09:35:00-0500

Firmado digitalmente por: MARTINEZ ODIAGA Mariela Lissete FAU 20131057823 hard
Fecha: 01/08/2025 09:36:18-0500

[1]

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: **390038810L**

"Artículo 49.- Presentación de documentos sucedáneos de los originales
49.1 Para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a todos los procedimientos administrativos, comunes o especiales, las entidades están obligadas a recibir los siguientes documentos e informaciones en vez de la documentación oficial, a la cual reemplazan con el mismo mérito probatorio:
49.1.1 **Copias simples en reemplazo de documentos originales o copias legalizadas notarialmente de tales documentos, acompañadas de declaración jurada del administrado acerca de su autenticidad**. Las copias simples serán aceptadas, estén o no certificadas por notarios, funcionarios o servidores públicos en el ejercicio de sus funciones y tendrán el mismo valor que los documentos originales para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a la tramitación de procedimientos administrativos seguidos ante cualquier entidad". (Resaltado es nuestro).

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: **390038810L**