

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0201-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 19 de marzo del 2025

VISTO:

El Expediente N.º 826-2024/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE LICENCIADOS DE LAS FUERZAS ESPECIALES DEL PERÚ – CHINCHA**, representada por su presidente, Braulio Leoncio Chumbe Fernández, mediante la cual peticiona la **CESIÓN EN USO** de un área de 32 031,00 m², la cual forma parte del predio de mayor extensión ubicado a 1 km al sur del Desembarcadero Artesanal del Centro Poblado Tambo de Mora, y a 1,50 km al suroeste del Centro Poblado San Antonio, en el distrito de Tambo de Mora, provincia de Chincha, departamento de Ica, inscrito en la partida N.º 11051956 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha, Zona Registral N.º XI – Sede Ica, con CUS N.º 93053 (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la SBN”), es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA[1] (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA[2] (en adelante “el Reglamento”);

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 49 y 50 del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución N.º 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, con el cual se aprueba el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante “la 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 esta Superintendencia;

3. Que, mediante Documento s/n presentado el 18 y el 21 de octubre del 2024 a través de la mesa de partes virtual de esta Superintendencia (S.I. Nros. 30275-2024 y 30466-2024), la Asociación de Licenciados de las Fuerzas Especiales Del Perú – Chincha, representada por su presidente, Braulio Leoncio Chumbe Fernández (en adelante “la administrada”), solicitó la cesión en uso de “el predio”; siendo que – según indica – viene poseyéndolo desde hace varios años realizando las actividades de restaurantes, arrendadores de sombrillas, juegos para niños y eventos sociales. Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: i) copia del DNI de Braulio Leoncio Chumbe Fernández; ii) copia de la Partida N.º 11073085 del Registro de Personas Jurídicas de Chincha correspondiente a “la administrada”; iii) copia de la Partida N.º 11051956 del Registro de Predios de Chincha; iv) Plano Perimétrico, Lámina N.º P-1 de abril del 2024; v) Memoria Descriptiva de abril del 2024; y, vi) fotografías de “el predio”;

4. Que, es necesario tener presente que la regla es que esta Superintendencia puede autorizar que un particular use[3] (actos de administración: arrendamiento, usufructo) o adquiera el dominio[4] (actos de disposición: compraventa) de un predio estatal a **título oneroso**, cuya valorización debe ser efectuada a valor comercial de conformidad al numeral 68.1 del artículo 68 de “el Reglamento”; por lo

cual, **la autorización para que un particular use temporalmente a título gratuito un predio estatal es una excepción, siendo la cesión en uso un acto graciable**^[5], es decir, su petición por sí misma no obliga a las entidades a concederla;

5. Que, el procedimiento administrativo de **cesión en uso** se encuentra regulado en el Subcapítulo III del Capítulo III del Título II de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en el artículo 161 que, por la cesión en uso solo se otorga el **derecho excepcional** de usar temporalmente, a título gratuito, un predio estatal a un particular, a efectos que **lo destine a la ejecución de un proyecto sin fines de lucro de desarrollo social, cultural, deportivo, y/o de forestación que coadyuven a los fines estatales**. En forma excepcional, puede constituirse sobre predios estatales 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”;

6. Que, asimismo, los requisitos y el procedimiento para el señalado acto de administración se encuentran desarrollados en los artículos 100 y 163 de “el Reglamento”, así como en la Directiva N.º DIR-00005-2021/SBN, denominada “Disposiciones para el Otorgamiento y Extinción de Afectaciones en Uso de Predios de Propiedad Estatal”, aprobada mediante Resolución N.º 0120-2021/SBN (en adelante “la Directiva”); que es de aplicación supletoria al presente procedimiento en mérito a la Segunda Disposición Complementaria Final de la citada Directiva;

7. 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, 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 inadmisibles la solicitud** y la conclusión del procedimiento (numeral 136.2, artículo 136 de “el Reglamento”);

8. Que, por su parte, el 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**;

9. 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;

10. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación técnica presentada por “la administrada”, la misma que se contrastó con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, resultado de lo cual se emitió el Informe Preliminar N.º 02010-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de octubre del 2024, complementado con Informe Preliminar N.º 02272-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de diciembre del 2024; en los que se determinó, entre otros, lo siguiente:

- i. “El predio” se superpone totalmente en el ámbito de la partida N.º 11051956 de la O.R. de Chíncha, con CUS N.º 93053; inscrita a favor del Estado en mérito a la Resolución N.º 439-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 28.05.2015.
- ii. “El predio” recae totalmente sobre zona de playa y zona de dominio restringido según la proyección LAM del Geocatastro de la SBN. En dicho visor no se encontró información oficial de la DICAPI.
- iii. Conforme a la información remitida por la Municipalidad Distrital de Tambo de Mora mediante la S.I. N.º 28036-2024, “el predio” recae en 2 363,00 m² con vía proyectada por dicha comuna. No obstante, de la revisión del portal del Ministerio de Transportes y Comunicaciones, “el predio” no recae sobre la vía vecinal con código IC-515.
- iv. De acuerdo a las imágenes satelitales Google Earth vigentes al 27.02.2024, se tiene que “el predio” está ocupado por edificaciones puntuales y toldos para bañistas.

11. Que, en la medida que “el predio” se ubica colindante al mar y no se cuenta con información de la Línea de Más Alta Marea – LAM, se debe tener presente que la LAM resulta esencial a fin de determinar el Área de Playa[6] y la Zona de Dominio Restringido[7], de conformidad con lo dispuesto en la Ley N.º 26856, Ley que declara que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establece la Zona de Dominio Restringido, y su Reglamento[8]. Sin perjuicio de ello, conforme lo indicado en el considerando precedente, la presente evaluación se realizó a partir de la proyección de LAM referencial en el Geocatastro de esta Superintendencia, por lo que de manera referencial se han establecido el Área de Playa y la Zona de Dominio Restringido en dicho ámbito;

12. Que, en dicho contexto, referencialmente, “el predio” recaería sobre Área de Playa y sobre Zona de Dominio Restringido; por lo que se debe tener presente que, de conformidad con el artículo 1 de la Ley N.º 26856, “**las playas del litoral de la República son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles**” (el resaltado y subrayado es nuestro). Por lo tanto, **esta Superintendencia no puede otorgar derechos sobre Área de Playa;**

13. Que, por otro lado, el artículo 4 del Reglamento de la Ley N.º 26856 señala lo siguiente: “**las zonas de dominio restringido se destinarán a playas públicas para el uso de la población, salvo se haya procedido a su desafectación, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 3 de la Ley y el Capítulo III del presente Reglamento.**” (el resaltado es nuestro). Asimismo, los artículos 15 y 18 del capítulo III del citado cuerpo normativo[9] regulan el procedimiento de desafectación de la Zona de Dominio Restringido a fin de otorgar derechos a favor de entidades o de particulares;

14. Que, en dicho contexto, y de conformidad con lo señalado en el quinto considerando de la presente Resolución, a fin de otorgar la **cesión en uso** de un predio ubicado en Zona de Dominio Restringido o fuera de ella, el proyecto a ejecutar deberá **coadyuvar a los intereses del Estado, y no tener fines de lucro**. Mientras que, en caso el proyecto a ejecutar corresponda a **actividades económicas**, toda vez que no se ajustan al concepto de la cesión en uso, se deberá solicitar **un acto de administración oneroso** (como el arrendamiento o el usufructo, evaluados por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE) o **un acto de disposición** (como la compraventa, evaluada por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario – SDDI);

15. Que, ahora bien, de lo indicado por “la administrada”, se advierte que ésta viene destinando a “el predio” a “**actividades de restaurantes, arrendadores de sombrillas, juegos para niños, eventos sociales**”, indicando además que buscan “**desarrollar el turismo en nuestros distritos y a la vez desarrollar ingresos para nuestras familias**”. En tal sentido, se advierte que el proyecto al que se pretende destinar “el predio” no se ajusta a lo indicado en el considerando precedente, toda vez que **tiene un fin económico y lucrativo**, lo cual contraviene lo dispuesto en el numeral 161.1 del artículo 161 de “el Reglamento”;

16. Que, a partir de lo expuesto, tenemos que el numeral 137.6 del artículo 137 de “el Reglamento” señala que: “*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*”;

17. Que, por lo tanto, de acuerdo a lo señalado en los considerandos precedentes, corresponde declarar **improcedente** el pedido de cesión en uso de “la administrada” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida la presente Resolución. Asimismo, se deja constancia que, al haberse determinado la improcedencia de lo petitionado, no corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud;

18. Que, toda vez que “la administrada” señala encontrarse en posesión de “el predio”, se debe poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el “ROF de la SBN”;

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, la Resolución N.º 005-2022/SBN-GG del 31 de enero del 2022 y el Informe Técnico Legal N.º 0227-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de marzo del 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE LICENCIADOS DE LAS FUERZAS ESPECIALES DEL PERÚ – CHINCHA**, representada por su presidente, Braulio Leoncio Chumbe Fernández, 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 atribuciones.

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

[1] Aprobado por el Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio del 2019.

[2] Aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 11 de abril del 2021.

[3] A través de actos de administración de conformidad al punto 2, numeral 3.4 del artículo 3 de "el Reglamento".

[4] A través de actos de disposición de conformidad al punto 3, numeral 3.4 del artículo 3 de "el Reglamento".

[5] **Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS, que aprueba Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General**

"Artículo 123.- Facultad de formular peticiones de gracia"

123.1 Por la facultad de formular peticiones de gracia, el administrado puede solicitar al titular de la entidad competente la emisión de un acto sujeto a su discrecionalidad o a su libre apreciación, o prestación de un servicio cuando no cuenta con otro título legal específico que permita exigirlo como una petición en interés particular".

[6] **Reglamento de la Ley N.º 26856 – "Artículo 3.- Área de playa"**

Las playas del litoral de la República, de conformidad con el artículo 1 de la Ley, son bienes de dominio público, y comprenden el área donde la costa presenta una topografía plana y con un declive suave hacia el mar, **más una franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea.** (...)

La determinación de la franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea, estará a cargo de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas." (el resaltado es nuestro)

[7] **Reglamento de la Ley N.º 26856 – "Artículo 4.- Zona de Dominio Restringido"**

Se define como zona de dominio restringido, **la franja de 200 metros ubicada a continuación de la franja de hasta 50 metros paralela a la línea de alta marea,** siempre que exista continuidad geográfica en toda esa área y no existan terrenos de propiedad privada excluidos de su ámbito, según lo previsto por el artículo 2 de la Ley. (...)" (el resaltado es nuestro)

[8] Aprobado por el Decreto Supremo N.º 050-2006-EF, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 25 de abril del 2006.

[9] **Reglamento de la Ley N.º 26856 – "Artículo 15.- Desafectación de la Zona de Dominio Restringido"**

La desafectación de terrenos comprendidos dentro de la zona de dominio restringido a que se refiere el artículo 3 de la Ley, es el acto administrativo por medio del cual dichos terrenos se incorporan al dominio privado del Estado para ser adjudicados en propiedad o para el otorgamiento de otros derechos a favor de una entidad pública o de particulares."

"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 habilitación 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. (...)"